

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI LAHAN  
DI SEKITAR KAWASAN INDUSTRI  
(Kasus : Kawasan Industri Bantaeng/KIBA,  
Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke)**

**TESIS**

**JABAL ARFAH  
MPW 45 13 035**



**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar  
Magister**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH & KOTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2018**

HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/tanggal : Jumat, 13 April 2018

Tesis atas nama : Irfal Arif

NIM : NPM 4513025

Telah Diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.

**PANITIA UJIAN TESIS**

Ketua : Prof. Dr. Ir. Tommy S.S. Haeerling, M.Si.  
(Penitihing I)

Sekretaris : Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si.  
(Penitihing II)

Anggota Penguji : 1. Dr. Ir. Syaifi, M.Si.

2. Dr. Ir. Irfal Subaeti, SE, M.Si.

Widyadhar, 10 September 2018



Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si.

TESIS

ANALISIS PERUBAHAN NILAI LAJAN  
DOKUMEN KAWASAN INDUSTRI  
(Kasus : Kawasan Industri Batam (KIBA,  
Kecamatan Pajulung dan Kecamatan Cantarung)

Nama Mahasiswa

: Iqbal Arfah

NIM

: MPW 4513025

Program Studi

: Perencanaan Wilayah dan Kota

KOORDINATOR PEMBIMBING

Ketua

: Prof. Dr. Ir. Tommy S. Siswening, M.Si

Anggota

: Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si

TIM PENGUJI

Dosen Penguji 1

: Dr. Ir. Syafri, M.Si

Dosen Penguji 2

: Dr. Ir. Iqbal Subaeti, SE, M.Si

Tanggal Ujian

: 13 April 2018

No. Surat Ujian

: 225/B/01/PPs/UNIBOS/04/2018

Direktur Program Pascasarjana  
Ketua Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota



Prof. Dr. Ir. H. Batara Surya, M.Si

## PERNYATAAN ORISINALIS TESIS

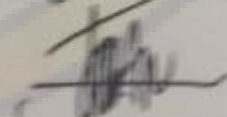
Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Jabal Arfah  
NIM : MPW 45 13 035  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa TESIS yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan Tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 04 April 2018

Yang menyatakan,



Jabal Arfah  
MPW. 4513035

## **ABSTRAK**

**JABAL ARFAH**, *Analisis Perubahan Nilai Lahan di Sekitar Kawasan Industri (Kasus : Kawasan Industri Bantaeng/Kiba, Kecamatan Pajukukang Dan Kecamatan Gantarangkeke)*. (Dibimbing oleh Tommy S.S Eisenring dan Batara Surya)

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) dan bagaimana pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan overlay peta. Data diperoleh dari NJOP dan hasil wawancara dari masyarakat sekitar.

Hasil analisis dan pembahasan perubahan nilai lahan sejak ditetapkannya lokasi industri terjadi perubahan nilai lahan pada tahun 2012 sampai tahun 2016 mengalami peningkatan perubahan nilai lahan dan pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan aproksimitas jaringan jalan, nilai lahan yang bersentuhan langsung dengan jalan utama memiliki nilai lahan yang berbeda dengan lahan yang jauh dari jalan utama atau tidak bersentuhan langsung dengan jaringan jalan utama. Dalam mengidentifikasi nilai lahan khususnya pada kawasan industri agar mempertimbangkan karakteristik lokasi industri serta aproksimitas dengan prasarana jaringan jalan, sehingga dalam merumuskan NJOP dapat dilakukan secara optimal.

***Kata kunci : Perubahan Nilai Lahan, Kawasan Industri Bantaeng***

## KATA PENGANTAR



Fuji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi kelancaran serta melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan proposal dengan judul ” **ANALISIS PERUBAHAN NILAI LAHAN DI SEKITAR KAWASAN INDUSTRI (Kasus : Area Sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke)**”. Tesis ini merupakan persyaratan akademik dalam menyelesaikan Program Pascasarjana Megister Perencanaan Wilayah Dan Kota, Universitas Bosowa Makassar. Tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih:

1. Kedua orang saya, bapak **H. SANUNG** dan Ibu **Hj. HARMIAH**, yang senantiasa memberikan doa, dukungan, semangat, dan kasih sayang serta kesabaran dalam membimbing saya selama ini.
2. Bapak **Prof. Dr. Ir. H. Tommy S.S. Eisenring, M.Si** dan Bapak **Dr. Ir. Batara Surya, M.Si**, selaku pembimbing I dan Pembimbing II yang penuh dengan kearifan, ketulusan dan kesabaran dalam meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk dan bimbingan.
3. Seluruh **Dosen pengajar** dan **Staf** pada Program Studi Pascasarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Bosowa Makassar.

Akhir kata penulis mohon maaf jika dalam penulisan Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan, demi penyempurnaan tulisan ini penulis berharap masukan, saran maupun kritik demi kesempurnaan penulis berikutnya.

Makassar, 2018

**PENULIS**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Lingkup Penelitian .....	8
F. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II KAJIAN TEORI .....</b>	<b>10</b>
A. Perubahan Nilai Lahan .....	10
1. Beberapa Konsep Signifikan .....	10
2. Perubahan Nilai Lahan di Sekitar Kawasan Industri .....	16
B. Pengklasifikasian Nilai Lahan di Sekitar Kawasan Industri .....	23
1. Hubungan Kawasan Industri dan Aglomerasi.....	23
2. Hubungan Kawasan Industri dan Infrastruktur .....	30
3. Industri Sebagai Determinan Perubahan Nilai Lahan .....	35
4. Klasifikasi Nilai Lahan Sekitar Kawasan Industri .....	36
C. Penelitian Terdahulu .....	44
D. Proposisi Teori .....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>49</b>
A. Jenis Penelitian .....	49
B. Lokasi Penelitian .....	49
C. Pendekatan Penelitian .....	49
D. Sampel data penelitian.....	51
E. Teknik Pengumpulan Data .....	53
F. Teknik Analisis Data .....	54
G. Defenisi Oprasional .....	55
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
A. Gambaran Umum Kabupaten.....	57



1. Letak Geografis.....	57
2. Kondisi Demografi.....	60
3. Perkembangan Ekonomi .....	61
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	64
1. Gambaran Umum Kecamatan Pajukukang .....	64
2. Gambaran Umum Kecamatan Gantarangeke.....	69
3. Gambaran Umum Kawasan Industri Bantaeng.....	72
C. Analisis Perubahan Nilai Lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangeke.....	79
D. Pengklasifikasian Nilai Lahan Berdasarkan Aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Terhadap Jaringan Jalan .....	85
E. Sintesis .....	90
F. Temuan Penelitian.....	92
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>94</b>
A. Kesimpulan .....	94
B. Saran .....	95

**BUSOWA**





## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Bantaeng Tahun 2015	58
Tabel 4.2	Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kabupaten Bantaeng Tahun 2010-2015	60
Tabel 4.3	Distribusi dan Kepadatan Penduduk di Kabupaten Bantaeng tahun 2015	61
Tabel 4.4	Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 – 2015	62
Tabel 4.5	laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Tahun 2012 – 2015	63
Tabel 4.6	Luas Wilayah Kecamatan Pajukukang Dirinci Berdasarkan desa	65
Tabel 4.7	Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016	66
Tabel 4.8	Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016	67
Tabel 4.9	Luas Wilayah Kecamatan Gantarangkeke Dirinci Berdasarkan Desa	69
Tabel 4.10	Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016	71
Tabel 4.11	Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016	72
Tabel 4.12	Penggunaan Lahan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)	75
Tabel 4.13	Sarana Pelayanan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke	77
Tabel 4.14	Perbandingan Nilai Lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke Sebelum dan Setelah Adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Tahun 2012 – 2016	79
Tabel 4.15	Daftar Investor di Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)	80
Tabel 4.16	Klasifikasi Jaringan Jalan di Kec. Pajukukang dan Kec.gantarangkeke	84

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perkembangan di suatu wilayah dapat di tandai dengan perkembangan kota-kota sebagai simpul yang merupakan pusat konsentrasi penduduk dan segala aktivitas/kegiatan yang senantiasa mengalami pertumbuhan baik secara fisik, sosial, maupun ekonomi. Colby dalam Yunus (1999) mengungkapkan bahwa, dari waktu ke waktu kota akan berkembang secara dinamis demikian pula dengan pola penggunaan lahannya. Dari waktu ke waktu sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan, serta meningkatkannya tuntutan kebutuhan kehidupan dalam aspek-aspek politik ekonomi, sosial, budaya dan teknologi mengakibatkan meningkatnya kegiatan penduduk, dan hal tersebut berakibat pada meningkatnya kebutuhan akan ruang.

Penduduk Indonesia setiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah penduduk sejalan pula dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan. Meningkatnya jumlah penduduk, maka permintaan terhadap lahan juga mengalami peningkatan untuk bermacam-macam keperluan seperti kawasan industri, pertanian tadah hujan, pertanian beririgasi, padang rumput, kehutanan, permukiman, perkantoran, sarana rekreasi, tempat wisata, arena bermain dan lain sebagainya. Penggunaan lahan oleh manusia terkadang kurang benar akibat ketidaktahuan masyarakat tersebut. Hal ini mendorong timbulnya lahan-lahan kritis yang baru, dengan demikian tentunya diperlukan usaha pengendalian agar lahan mampu memproduksi dengan baik sesuai dengan kemampuannya.

Lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting agar kelangsungan hidup manusia berjalan. Lahan merupakan input yang diperlukan untuk kegiatan manusia. Secara fisik, lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah jumlahnya. Walaupun fungsi dan penggunaan lahan (*land function and use*) dapat berubah, namun lahan tidak dapat dipindahkan karena bersifat tetap. Lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh penurunan nilai dan harga. Harga lahan akan semakin meningkat seiring dengan pemanfaatan lahan yang semakin meningkat pula. Dengan demikian, lahan di suatu wilayah atau daerah akan ditentukan oleh permintaan dan penawaran serta ketersediaan jumlah lahan itu sendiri.

Masalah lahan muncul akibat dari aktivitas manusia yang mempunyai dampak eksternalitas negatif dan positif. Salah satu masalah lahan di Kabupaten Bantaeng adalah masalah ketersediaan lahan dan faktor penyebab harga lahan meningkat. Lahan merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dimana untuk membangun suatu lokasi kawasan industri akan membutuhkan suatu lahan.

Penelitian empiris yang dilakukan oleh Chenery dan Syrquin tentang transformasi struktur ekonomi menunjukkan bahwa sejalan dengan peningkatan pendapatan perkapita, perekonomian suatu negara akan bergeser dari yang semula mengandalkan sektor pertanian (atau sektor pertambangan) menuju ke sektor industri, yang hal ini dapat dilihat indikasinya pada nilai tambah dari setiap sektor di dalam pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB) atau Produk Nasional Bruto (PNB) atau pendapatan nasional (Tambunan, 2001: 15).

Proses pembangunan industri diharapkan sebagai salah satu cara untuk meningkatkan produksi untuk kebutuhan di dalam negeri dan luar negeri serta kesejahteraan masyarakat sekitar lokasi industri menuju taraf hidup yang lebih baik. Kemudian diharapkan dapat meningkatkan pendapatan perkapita, pemerataan pendapatan, membuka lapangan kerja baru serta meningkatkan usaha informal.

Dampak dari Keberadaan industri berdampak langsung pada lahan terjadi pada tahap persiapan, berupa kenaikan kepadatan penduduk, penurunan produksi pertanian, pengrusakan penduduk, dan konstruksi prasarana dan (pengelompokan industri (kompleks industri). dan Meningkatnya permukiman slum area. Selanjutnya sebagai akibat dari pengrusakan penduduk mengakibatkan terjadinya tekanan penduduk yang berakibat pada munculnya masalah lingkungan fisik berupa kerusakan hutan dan masalah sosial yaitu terjadinya urbanisasi. Kenaikan tekanan penduduk mendorong penduduk melakukan urbanisasi ke kota yang berakibat pada meningkatnya penduduk kota.

Kehadiran aktivitas industri ini diharapkan antara lain membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan *multiplier effect*. Meningkatkan *multiplier effect* terjadi dengan munculnya aktivitas-aktivitas perekonomian yang baru bagi masyarakat sebagai akibat kehadiran aktivitas perekonomian ini tidak terlepas dari beberapa faktor yaitu sejauh mana kesempatan yang diberikan perusahaan tersebut bagi masyarakat untuk berpartisipasi dan sejauh mana kemampuan masyarakat berpartisipasi dalam aktivitas perekonomian baru tersebut.

Lahan secara kuantitas terbatas dan persediaannya tidak dapat ditingkatkan (Drabkin, 1977). Kebutuhan akan lahan yang terbatas akan mempengaruhi nilai

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 antar jumlah permintaan dengan penawaran akan lahan tersebut (Marlina, 2005: 14). Ketimpangan akibat adanya suatu aktivitas akan memberikan pengaruh terhadap kawasan di sekitarnya, diantaranya adalah perubahan pada harga lahan. Pada akhirnya timbulah permasalahan kota yang salah satunya adalah penyediaan lahan untuk kepentingan fasilitas umum. Makin sulitnya mendapatkan lahan kota dengan permintaan yang selalu tinggi menjadikan nilai lahan meningkat, konsekuensinya terjadilah peningkatan harga lahan.

Nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan tata guna lahan. Penentuannya tidak terlepas dari nilai keseluruhan lahan dimana lahan itu berlokasi (*Sujarto, 1982*). Nilai lahan bersifat dinamis berubah-ubah seiring bertambahnya waktu, serta disebabkan adanya penggunaan yang melampaui batas. Nilai lahan digambarkan dengan NJOP, sedangkan di masyarakat direfleksikan dengan harga lahan.

Dalam rangka pengembangan perekonomian wilayah sekaligus peningkatan kehidupan sosial ekonomi masyarakat, Pemerintah daerah (PEMDA) Kabupaten Bantaeng mengundang investor untuk mengolah potensi wilayah Kabupaten Bantaeng, yang dapat digunakan para investor. Salah satu investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya di Kabupaten Bantaeng. Yang bergerak dalam bidang industri tambang berupa pabrik pengolahan timah, nikel dan sebagainya.

Berdasarkan teori lokasi menurut teori Von Thunen, lahan yang berada dekat dengan pusat pasar akan memiliki sewa yang tinggi dibandingkan lahan

yang berada jauh dari pusat pasar. Begitu juga dengan lokasi lahan terhadap sarana umum. Semakin dekat suatu lahan dengan sarana umum, permintaan terhadap lahan itu akan semakin tinggi sehingga harga lahan pun akan meningkat.

Lokasi kawasan industri ini terletak di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke yang dimana dalam Kecamatan Pa'jukukang Kecamatan Gantarang Keke merupakan daerah kawasan khusus pengembangan industri di Kabupaten Bantaeng, hal ini telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng No.2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012-2032.

Keberadaan kawasan industri ini pada awalnya tersedia untuk lahan kawasan pertanian lahan kering dikonversi menjadi lahan industri. Industri yang dibangun selain berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan juga berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan pada kawasan sekitar, kawasan industri tersebut berada pada di dekat lingkungan perdesaan atau permukiman masyarakat, sehingga akan berpengaruh pula terhadap kehidupan masyarakat perdesaan yang ada disekitar lokasi industri tersebut.

Dengan adanya gejala gejala pertumbuhan berarti pemerintah harus mengalihkan jalan umum ke khusus untuk fasilitas industri tersebut sehingga harus diperhitungkan pembebasan jalur transportasi yang tidak melintasi kawasan industri yang berhubungan langsung dengan kabupaten sekitar

Dengan adanya kawasan industri di wilayah Kecamatan Pajukukang akan berdampak pada tingginya permintaan lahan baik untuk aktivitas industri maupun untuk aktivitas pendukungnya, yang akan berdampak pada terjadinya kenaikan nilai/harga lahan pada sekitar kawasan indutri tersebut. Hal ini yang menjadi dasar

peneliti mengangkat penelitian tentang “**ANALISIS PERUBAHAN NILAI LAHAN DI SEKITAR KAWASAN INDUSTRI (Kasus : Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke)**”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) ?
2. Bagaimana pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan tingkat aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap jaringan jalan yang ada ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Memperhatikan latar belakang dan rumusan maslah di atas, maka tujuan studi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)?
2. Untuk mengetahui bagaimana pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada?



## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Aspek Keilmuan**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap keilmuan Perencanaan Wilayah dan Kota, dan secara khusus sebagai Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) pada dampak yang terjadi serta kenaikan nilai pada kawasan sekitar kawasan industri dan pengklasifikasian harga lahan berdasarkan kedekatan dengan kawasan dan jaringan jalan yang ada?

### **2. Aspek Guna Laksana**

- a. Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat dijadikan bahan pembelajaran bagi teman mahasiswa agar dapat memahami dampak yang terjadi akibat keberadaan industri terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan kenaikan nilai/harga lahan akibat keberadaan dari kawasan industri tersebut.
- b. Bagi pemerintah, Manfaat hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi penentu kebijakan, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bantaeng, BEPPEDA dan Dinas PU dan Kimpraswil dan instansi terkait lainnya serta masyarakat tentang dampak dari perkembangan kawasan industri dan kenaikan nilai/harga lahan sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) dan akan menjadi bahan pertimbangan untuk mendukung Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng pada umumnya dan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke pada khususnya.

## **E. Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansial. Penjelasan masing-masing ruang lingkup tersebut dapat dijelaskan seperti uraian di bawah ini :

### **1. Ruang Lingkup Wilayah (Spatial)**

Wilayah studi dari penelitian ini secara administratif adalah berada di zona kawasan industri bantaeng yang berada di Desa Baruga, Desa Papan Loe, Desa Borongloe dan Desa Pajukukang.

### **2. Ruang Lingkup Substansial (Materi).**

Ruang lingkup materi ini mencakup sistem pendekatan fenologis yang secara deskriptif akan dikembangkan (induktif) dan selanjutnya dipersempit (deduktif) sebagai input dalam mengambil kesimpulan. Pendekatan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- Pendekatan pelaksanaan diawali dengan mengidentifikasi unsur penampakan atau kondisi eksisting.
- Pendekatan fisik pada wilayah area Kawasan Industri di Kecamatan Pajukukang. Dengan keberadaan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap perubahan nilai lahan serta mengklasifikasi nilai lahan di kawasan industri sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)?

## **F. Sistematika Pembahasan**

### **Bagian Pertama Pendahuluan**

Bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah penelitian

maupun ruang lingkup materi penelitian, dan yang terakhir adalah sistematika pembahasan.

### **Bagian Kedua Kajian Teori**

Bab ini menjelaskan kajian literatur dan teori yang terkait tentang analisis keberadaan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke.

### **Bagian Ketiga Metode Penelitian**

Bab ini akan membahas mengenai pendekatan penelitian, data penelitian dan analisis data yang digunakan untuk meneliti keberadaan kawasan industri serta pengaruh industri terhadap perubahan nilai lahan pada Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke.

### **Bagian Keempat Hasil Dan Pembahasan**

Bab ini berisikan gambaran umum Kabupaten Bantaeng, gambaran umum Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke, pembahasan serta menganalisis dan membahas tentang analisis keberadaan kawasan industri terhadap perubahan nilai lahan serta perubahan nilai lahan disekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) sejak ditetapkannya lokasi industri.

### **Bagian Kelima Penutup**

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. Perubahan Nilai Lahan**

##### **1. Beberapa Konsep Signifikan**

###### **a. Lahan**

Reksohadiprodjo dan Karseno 1985, dalam (Febriastuti 2011, Mahmuddin 2014, Pambudi 2008, Arsyad 2013). Berasumsi bahwa Lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena lahan merupakan input penting yang diperlukan untuk mendukung aktivitas manusia. lahan sebagai kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang meliputi tanah yang tersusun dalam horizon-horizon, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air dan udara yang merupakan media untuk tumbuhnya tanaman beserta faktor-faktor fisik lingkungannya seperti lereng, hidrologi, iklim dan sebagainya.

Apabila lahan digunakan bersama-sama dengan faktor produksi lain seperti tenaga kerja, modal dan teknologi akan menjadi bahan pertimbangan tertentu untuk penggunaan tertentu pula. Pemanfaatan lahan sangat menentukan cara-cara masyarakat berfungsi. Lahan yang merupakan sumber dasar atau asal makanan, permukiman, air serta zat asam harus dimanfaatkan secara baik sehingga menjamin ekosistem yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta menciptakan struktur politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional, dan tidak terbatas pada perkembangan kota-desaja saja.

Penggunaan lahan yang optimal tergantung pada fungsi tujuan yang ditentukan. Salah satu teori penggunaan lahan adalah model Herbert-Stevent. Model ini menjelaskan tujuan penggunaan lahan untuk memaksimalkan surplus penggunaan lahan untuk semua model rumah tangga. Model ini dirancang sedemikian rupa sehingga solusinya selalu efisien, dan semua alokasi efisien dapat diperoleh hanya dengan berbagai tingkat utilitas target.

Secara fisik lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga serta tidak dipengaruhi oleh faktor waktu. Secara fisik pula lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar, misalnya dengan usaha reklamasi. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (*land function and use*) dapat berubah tetapi lahannya sendiri bersifat tetap.

Adanya kawasan industri di suatu daerah akan mengakibatkan kebutuhan lahan yang semakin bertambah untuk memenuhi kebutuhan bagi tenaga kerja yang bekerja pada industri tersebut sehingga kebutuhan dan permintaan akan suatu lahan akan semakin bertambah.

#### **b. Nilai Lahan**

Teori ini diperkenalkan oleh David Ricardo 1821 dan kemudian digunakan sebagai dasar kajian bagi peneliti lainnya (Von Thunen 1826, Willian Alonso 1964, Lestari 2013, Darmawan 2008, Pambudi 2008, Amri 2011, Fahira 2012). Bahwa nilai lahan merupakan suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produksi dan strategi ekonominya. Sedangkan harga

lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan.

Nilai lahan selain berkaitan dengan harga lahan juga sangat erat hubungannya dengan penggunaan lahan. Nilai lahan banyak tergantung pada "*fertility*" (kesuburan), faktor lingkungan, keadaan drainase dan lokasi dimana lahan tersebut berada. Dalam hal ini lahan juga berkaitan dengan masalah aksesibilitas. Lahan-lahan yang subur pada umumnya memberikan "out put" yang lebih besar dibandingkan dengan lahan yang tidak subur dan akibatnya akan mempunyai nilai yang lebih tinggi serta harga yang lebih tinggi pula. Walaupun demikian, ada pula nilai-nilai yang tidak ditentukan oleh lokasi.

Dalam hal ini untuk lokasi tertentu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi yang lain. Derajat aksesibilitas mewarnai tinggi rendahnya nilai lahan ini. Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan keberadaan konsumen akan barang dan jasa.

Dalam realitanya, nilai lahan dibagi menjadi dua, yaitu nilai lahan langsung dan nilai lahan tidak langsung.

- a. Nilai lahan langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan lahan yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, atau lahan tersebut diusahakan seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi.
- b. Nilai lahan tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan lahan dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai

produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya lahan yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi.

Nilai lahan dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, antara lain :

- a. Nilai keuntungan yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli lahan di pasaran bebas.
- b. Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- c. Nilai sosial yang melekat pada masyarakat, merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian lingkungan sekitar, pelestarian lahan, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.

Nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan, dimana penentuan nilai lahannya tidak terlepas dari nilai keseluruhan dimana lokasi lahan tersebut. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga lahan ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan. Dalam hubungan ini, perubahan nilai lahan serta penentuan nilai dengan harga lahan dipengaruhi oleh faktor – faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut.

Dengan adanya kawasan industri pada suatu kawasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu lahan mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu



kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut.

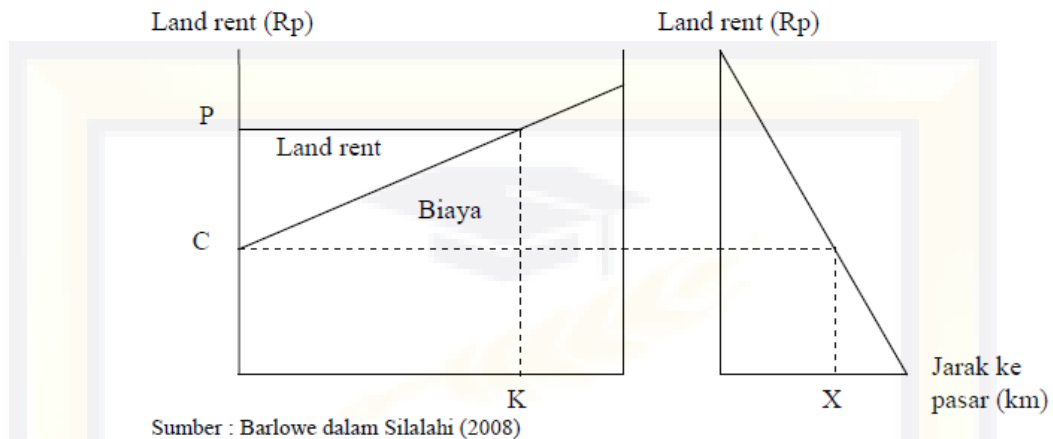
### **c. Sewa Lahan**

Menurut Von Thunen 1826, dalam (Lestari 2013, Silalahi 2008, Yuniarto 2013). Sewa lahan mempunyai hubungan yang terbalik dengan jarak lokasi lahan ke pusat pasar. Jarak lahan ke pusat pasar akan menyebabkan perbedaan terhadap besarnya biaya transportasi. Besarnya biaya transportasi tersebut memiliki pengaruh terhadap sewa lahan.

- Kualitas tanah yang disebabkan oleh kesuburan tanah, pengairan, adanya fasilitas listrik, jalan dan sarana lainnya.
- Letaknya strategis untuk perusahaan/industri; dan
- Banyaknya permintaan tanah yang ditujukan untuk pabrik, bangunan rumah, perkebunan

Von Thunen juga mengidentifikasi tentang perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan (pertimbangan ekonomi). Menurut Von Thunen tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Von Thunen menentukan hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan. Berdasarkan perbandingan (selisih) antara harga jual dengan biaya produksi, masing-masing jenis produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa lahan. Makin tinggi kemampuannya untuk

membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar.



Keterangan:

P = Harga produk

C = Biaya produksi

K, X = Jarak lahan ke pasar (km)

Gambar 1. Pengaruh Biaya Transportasi dari Berbagai Lokasi ke Pasar terhadap *Land Rent*

Dalam model tersebut, Von Thunen membuat asumsi sebagai berikut :

- Wilayah analisis bersifat terisolir sehingga tidak terdapat pengaruh pasar dari kota lain;
- Tipe permukiman adalah padat di pusat wilayah dan semakin kurang padat apabila menjauh dari pusat wilayah
- Seluruh wilayah model memiliki iklim, tanah dan topografi yang seragam;
- Fasilitas pengangkutan adalah primitive (sesuai dengan zaman-nya) dan relative seragam. Ongkos ditentukan oleh berat barang yang dibawa; dan
- Kecuali perbedaan jarak ke pasar semua factor alamiah yang mempengaruhi penggunaan tanah adalah seragam dan konstan.

Keberadaan suatu kawasan industri pada suatu kawasan juga menyebabkan terjadinya sewa lahan seperti halnya sewa lahan yang dijelaskan oleh Von Thunen, yang akan merangsang daerah sekitarnya untuk menyewakan suatu lahan. Dalam hal ini sewa lahan adalah akan paling mahal di pusat Kegiatan Industri dan makin rendah apabila makin jauh dari tempat kegiatan industri tersebut.

## **2. Perubahan Nilai Lahan Di Sekitar Kawasan Industri**

### **a. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan**

Von Thunen 1826, dalam (Lestari 2013), Perkembangan nilai lahan terjadi karna adanya hal-hal tertentu yang mempengaruhinya. Untuk itu perlu di ketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan. Karna lahan sendiri merupakan bentuk pengelompokan terhadap tanah, untuk itu faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan diasumsikan berbanding lurus dengan harga lahan.

Nilai lahan tidak dapat dilepaskan pengaruhnya dengan nilai tanah. nilai lahan terbentuk oleh faktor - faktor yang mempunyai hubungan, pengaruh serta daya tarik yang kuat terhadapnya, yang dapat diklasifikasikan menjadi dua faktor, yaitu :

#### **1. Nilai lahan terukur (*tangible factors*)**

Nilai lahan terukur adalah pembentuk harga lahan yang bisa diolah secara ilmiah menggunakan logika – logika akademik. Faktor ini kemunculannya terencana dan bentuk fisiknya ada di lapangan, misalnya

aksesibilitas (jarak dan transportasi) dan jaringan infrastruktur (sarana dan prasarana kota seperti jalan, listrik, perkantoran dan perumahan).

## 2. Nilai lahan tak terukur (*intangible factors*)

Nilai lahan tak terukur adalah pembentuk harga lahan yang muncul tiba-tiba (dengan sendirinya) dan tidak bisa dikendalikan di lapangan. faktor tak terukur ini dibagi menjadi tiga, yaitu :

- Faktor adat kebiasaan (*custom*) dan pengaruh kelembagaan (*institutional factors*), tanah leluhur yang patut di pertahankan.
- Faktor estetika, kenikmatan dan kesenangan (*esthetic amenity factors*) keakraban bertetangga dan kesenangan.
- Faktor spekulasi (*speculation motives*), seperti antisipasi perubahan /konservasi penggunaan lahan, pertimbangan pada perubahan moneter

Segala aktivitas manusia memerlukan ruang sekalipun harus dibayar mahal. Kebutuhan ruang yang berada di atas lahan tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga lahan menjadi komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa lahan mempunyai nilai.

Empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harta lahan dan bangunan antara lain:

- Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli,

tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah lahan yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.

- Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
- Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundangundangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, peraturan administrasi daerah dan lain-lain.
- Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial. (Dalam Jurnal ekonomi pembangunan: 65 – 78).

Faktor - faktor yang mempengaruhi nilai tanah menjadi 4, yaitu :

- Faktor ekonomi

Faktor ekonomi berhubungan dengan kondisi perekonomian internasional, nasional, regional dan lokal yang selanjutnya akan berpengaruh pada variabel ketersediaan dan kebutuhan yang tentunya juga akan mempengaruhi nilai tanah. Adapun variabel kebutuhan yang mempengaruhi nilai tanah antara lain adalah tingkat pengangguran, upah

rata-rata, tingkat pendapatan, kekuatan membeli dan aspek - aspek finansial lainnya.

- Faktor sosial

Faktor sosial berhubungan dengan keinginan masyarakat untuk mendapatkan daerah yang aman dan tenteram, dimana hal tersebut diwujudkan dalam kelompok - kelompok masyarakat yang cenderung untuk mendekati pusat kota.

- Faktor hukum, pemerintahan dan politik

Faktor ini dapat mempengaruhi naik turunnya kebutuhan akan tanah. Kegiatan dan fasilitas infrastruktur yang dibangun pemerintah seperti jalan, sekolahan, transportasi, rumah sakit, polisi dan pemadam kebakaran juga menyebabkan kebutuhan tanah meningkat dan mempengaruhi nilai tanah.

- Faktor fisik, lingkungan alam dan lokasional

Faktor ini secara umum berpengaruh pada wilayah perkotaan atau perdagangan. Nilai tanah berubah karena adanya letak relatif tanah terhadap pusat bisnis, akses ke jalan raya, pusat perbelanjaan dan sekolahan.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

- Karakteristik Fisik

Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Karakteristik tanah yang paling umum adalah sebagai berikut :

- Ruang (*space*). Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebarang tanah tersebut.

- Kestabilan tanah (*indestructibility*). Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.

- Tidak dapat dipindahkan (*immobility*). Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik di mana tanah tersebut terletak.

- Keunikan (*uniqueness*). Setiap lokasi di permukaan bumi memiliki keunikan masing - masing. Karakteristik setiap tempat ditentukan oleh kemiringan, bentuk, ketinggian, luas, iklim dan karakteristik lain masing - masing tempat.

- Karakteristik Lokasional

Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

- Karakteristik Legal

Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu intitusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan.

Variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut :



1. Faktor Fisik :

- Keluasan tanah
- Bentuk tanah
- Sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian) dan sebagainya.

2. Lokasi dan aksesibilitas :

- Jarak dari pusat kota
- Jarak dari fasilitas pendukung
- Lokasi secara spesifik
- Kemudahan pencapaian
- Jenis jalan
- Kondisi lingkungan.

**b. Perubahan Nilai lahan**

Von Thunen 1826, Dalam (Lestrai 2013). Pada dasarnya perubahan nilai suatu lahan dapat diciptakan, dipelihara, diubah atau dirusak oleh permainan keempat kekuatan penggerak kehidupan masyarakat, yaitu:

- Standar kehidupan sosial
- Perubahan dan penyesuaian kehidupan ekonomi
- Peraturan Pemerintah
- Pengaruh - pengaruh alam dan lingkungan

Karena nilai suatu lahan tersebut merupakan fungsi permintaan dan penawaran, maka faktor - faktor yang perlu dipertimbangkan yang akan

mempengaruhi penawaran dan permintaan lahan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

- Pertambahan atau pengurangan jumlah penduduk
- Perubahan komposisi umur penduduk
- Perubahan dalam kecenderungan dan cita rasa
- Perubahan dalam jenis masyarakat
- Perubahan teknologi
- Perubahan teknik pembangunan
- Kemampuan pembeli di pasaran
- Aksesibilitas terhadap berbagai fasilitas
- Peruntukan tanah.

## **B. Pengklasifikasian Nilai Lahan di Sekitar Kawasan Industri**

### **1. Hubungan Kawasan Industri dan Aglomerasi.**

#### **a. Perspektif Teori Aglomerasi (Alfred Weber 1907-1933)**

Alfred Weber 1907-1933, Dalam (Koirunnisa 2012, Prayudho 2011). Menyatakan bahwa lokasi industri seharusnya ditempatkan di tempat-tempat yang resiko biaya atau biayanya paling murah atau minimal (*least cost location*) yaitu tempat dimana total biaya transportasi dan tenaga kerja yang minimum yang cenderung identik dengan tingkat keuntungan yang maksimum. Prinsip ini didasarkan pada asumsi prakondisi yaitu sebagai berikut:

- Wilayah bersifat homogen dalam hal topografi, iklim dan penduduknya (menyangkut jumlah dan kualitas SDM).
- Ketersediaan sumberdaya bahan mentah

- Upah tenaga kerja
- Biaya pengangkutan bahan mentah ke lokasi pabrik
- Persaingan antar kegiatan industri
- Manusia berpikir secara rasional

Oleh karena itu, Weber membuat model asumsi yang dikenal dengan istilah segitiga lokasional (*locational triangle*) yang didasarkan pada asumsi:

- Daerah yang menjadi objek penelitian adalah daerah yang terisolasi sedangkan konsumennya terpusat pada pusat-pusat tertentu. Unit perusahaan dapat memasuki pasar yang tidak terbatas dan persaingan sempurna.
- Semua sumberdaya alam tersedia secara tidak terbatas.
- Barang-barang lainnya seperti minyak bumi dan mineral tersedia secara terbatas pada sejumlah tempat.
- Tenaga kerja tersedia secara luas, ada yang menetap tetapi ada juga yang mobilitasnya tinggi.



Gambar 2. Segitiga Lokasi Weber

M adalah Market (pasar), R1 dan R2 adalah Raw Materials (bahan mentah), P1 adalah Place (lokasi dengan biaya rendah). R1 dan R2 adalah lokasi bahan mentah yang setelah diolah di pabrik dibutuhkan oleh M atau pasar. Lokasi yang sangat ideal bagi perusahaan adalah P1 yaitu pusat segitiga karena biaya transportasi yang harus ditempuh oleh perusahaan di pusat P dari lokasi bahan mentah dan produk jadinya sama besar. Jarak R1 ke M dan R2 ke M adalah sama jauhnya. Maka posisi ideal bagi pabrik pada posisi pusat segitiga yaitu P1. Sehingga tiga faktor penentu lokasi industri yaitu biaya transportasi, upah tenaga kerja dan dampak aglomerasi (pemusatan industri di lokasi tertentu) dan deaglomerasi.

Keberadaan Kawasan Industri juga menyebabkan terjadinya aglomerasi/pengelompokan kawasan Industri seperti halnya industri yang dijelaskan oleh Webber, yang akan merangsang perkembangan lebih lanjut di sekitarnya. Aglomerasi dalam hal ini pada awalnya terjadi oleh karena keberadaan sebuah Industri yang cukup besar di suatu area yang relatif kecil, yang segera disusul oleh munculnya aktivitas-aktivitas baru sebagai pendukung aktivitas industri tersebut sehingga akan berdampak pada kenaikan nilai lahan pada sekitar kawasan industri.

#### **b. Perspektif Teori Pusat Pertumbuhan (Francois Perroux 1955)**

Menurut Francois Perroux Ahli ekonomi regional bekebangsaan Perancis pada sekitar tahun 1955, Dalam (Pamungkas 2014, Prayudho 2011, Purnomo 2012). Menekankan pada dinamisme industri-industri dan aglomerasi industri-industri di bagian-bagian tata ruang geografis. Konsep kutub pertumbuhan dapat digunakan sebagai alat untuk mengamati gejala-

gejala pembangunan, proses kegiatan-kegiatan ekonomi, timbul dan berkembangnya industri-industri pendorong serta peranan keuntungan-keuntungan aglomerasi. Secara esensial teori kutub pertumbuhan dikategorisasikan sebagai teori dinamis. Proses pertumbuhan digambarkan sebagai keadaan yang tidak seimbang karena adanya kesuksesan atau keberhasilan kutub-kutub dinamis. Inti pokok dari pertumbuhan wilayah terletak pada inovasi-inovasi yang terjadi pada perusahaan-perusahaan atau industri-industri berskala besar dan terdapatnya ketergantungan antar perusahaan atau industri.

Dalam mengembangkan teorinya, Perroux sangat terpengaruh dan mendasarkan pada teori Schumpeter. Pada umumnya unit-unit ekonomi berskala besar dapat mendominasi pengaruh-pengaruhnya terhadap unit-unit ekonomi lainnya. Konsep ini mempunyai pengertian adanya kaitan erat antara skala perusahaan, dominasi, dan dorongan untuk melakukan inovasi. Dalam kerangka dasar pemikiran Perroux, suatu tempat merupakan suatu kutub pertumbuhan apabila di tempat tersebut terdapat industri kunci (*key industry/industries clef*) yang memainkan peranan sebagai pendorong yang dinamik karena industri tersebut mempunyai kemampuan untuk melakukan inovasi.

Suatu kutub pertumbuhan dapat merupakan pula suatu kompleks industri, yang berkelompok di sekitar industri kunci. Industri kunci adalah industri yang mempunyai dampak berantai ke depan (*forward linkage*) yang kuat. Dengan contoh : industri baja di suatu daerah akan menimbulkan kekuatan sentripetal, yaitu menarik kegiatan-kegiatan yang langsung berhubungan

dengan pembuatan baja, baik pada penyediaan bahan mentah maupun pasar. Industri tersebut juga menimbulkan kekuatan sentrifugal, yaitu rangsangan timbulnya kegiatan baru yang tidak berhubungan langsung dengan industri baja. Jadi pada dasarnya teori kutub pertumbuhan menerangkan akibat dari sekelompok kesatuan-kesatuan yang memimpin atau karena polarisasi.

Inti dari teori Perroux ini adalah sebagai berikut:

- a. Dalam proses pembangunan akan muncul industri unggulan yang merupakan industri penggerak utama dalam pembangunan suatu daerah karena keterkaitan antara industri (*forward linkage dan backward linkage*), maka perkembangan industri unggulan akan mempengaruhi perkembangan industri lainnya yang berhubungan erat dengan industri unggulan tersebut;
- b. Pemusatan industri pada suatu daerah akan mempercepat pertumbuhan ekonomi, karena pemusatan industri akan menciptakan pola konsumsi yang berbeda antardaerah sehingga perkembangan industri di daerah akan mempengaruhi perkembangan daerah-daerah lainnya;
- c. Perekonomian merupakan gabungan dari sistem industri yang relatif aktif (industri unggulan) dengan industri-industri yang relatif pasif yaitu industri yang tergantung dari industri unggulan atau pusat pertumbuhan. Daerah yang relatif maju atau aktif akan mempengaruhi daerah-daerah yang relatif pasif. Diharapkan dari ide ini adalah munculnya *trickle down effect* dan *spread effec*.

Kutub pertumbuhan regional sebagai kelompok industri yang mengalami ekspansi yang berlokasi di daerah perkotaan akan mendorong perkembangan

kegiatan ekonomi daerah sekitarnya yang berada dalam cakupannya. Hubungan positif ini diharapkan dapat mengangkat pertumbuhan daerah sekitarnya yang mempunyai keterbatasan dalam sumbernya.

suatu kota dikatakan sebagai pusat pertumbuhan harus mempunyai 4 ciri yaitu:

a. Adanya hubungan intern antara berbagai macam kegiatan yang memiliki nilai ekonomi. Adanya hubungan intern dari berbagai macam kegiatan hubungan internal sangat menentukan dinamika sebuah kota. Ada keterkaitan antara satu sektor dengan sektor lainnya sehingga apabila ada satu sektor yang tumbuh akan mendorong pertumbuhan sektor lainnya, karena saling terkait. Dengan demikian kehidupan kota menciptakan sinergi untuk saling mendukung terciptanya pertumbuhan.

b. Adanya unsur pengganda (*multiplier effect*)

Adanya unsur pengganda (*multiplier effect*) keberadaan sektor-sektor yang saling terkait dan saling mendukung akan menciptakan efek pengganda. Maknanya bila ada permintaan satu sektor dari luar wilayah, peningkatan produksi sektor tersebut akan berpengaruh pada peningkatan sektor lain. Peningkatan ini akan terjadi beberapa kali putaran pertumbuhan sehingga total kenaikan produksi dapat beberapa kali lipat dibandingkan dengan kenaikan permintaan di luar untuk sektor tersebut. Unsur efek pengganda memiliki peran yang signifikan terhadap pertumbuhan kota belakangnya. Hal ini terjadi karena peningkatan berbagai sektor di kota pusat pertumbuhan akan membutuhkan berbagai pasokan baik tenaga kerja maupun bahan baku dari kota belakangnya.

c. Adanya konsentrasi geografis

Adanya konsentrasi geografis konsentrasi geografis dari berbagai sektor atau fasilitas, selain bisa menciptakan efisiensi di antara sektor-sektor yang saling membutuhkan, juga meningkatkan daya tarik (*attractiveness*) dari kota tersebut. Orang yang datang ke kota tersebut bisa mendapatkan berbagai kebutuhan pada lokasi yang berdekatan. Jadi kebutuhan dapat diperoleh dengan lebih hemat waktu, biaya, dan tenaga. Hal ini membuat kota tersebut menarik untuk dikunjungi dan karena volume transaksi yang makin meningkat akan menciptakan *economic of scale* sehingga tercipta efisiensi lebih lanjut.

d. Bersifat mendorong pertumbuhan daerah belakangnya

Bersifat mendorong pertumbuhan daerah belakangnya sepanjang terdapat hubungan yang harmonis di antara kota sebagai pusat pertumbuhan dengan kota belakangnya maka pertumbuhan kota pusat akan mendorong pertumbuhan kota belakangnya. Kota membutuhkan bahan baku dari wilayah belakangnya dan menyediakan berbagai fasilitas atau kebutuhan wilayah belakangnya untuk dapat mengembangkan diri.

Adanya kawasan industri di suatu daerah mengakibatkan perubahan nilai lahan di sekitar kawasan industri itu. Keberadaan kawasan industri sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (*growth pole*) yang digunakan untuk memacu pertumbuhan perkembangan daerah yang terbelakang atau yang belum berkembang melalui pemusatan kegiatan tertentu dalam suatu kutub pertumbuhan tertentu,

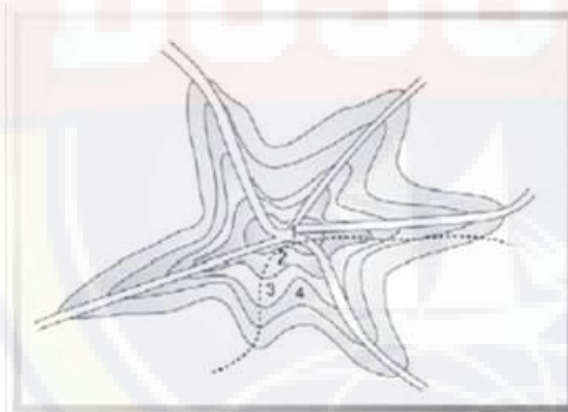


sehingga terjadi aglomerasi di area-area sekitar kutub itu yang membawa keuntungan secara ekonomi.

## 2. Hubungan Kawasan Industri dan Infrastruktur

### a. Perspektif Teori Poros (Babcock 1932)

Babcock 1932, dalam (Eisenring 2017, Kurniawan 2014, Widijanto, 2011) pada dasarnya teori ini mengikuti konsep Burgess mengenai lingkaran-lingkaran konsentrik, dengan pusat berupa CBD. Akan tetapi, teori ini lebih menekankan pada peranan transportasi dalam memengaruhi struktur ruang kota. Daerah yang dilalui transportasi akan mengalami perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah di antara jalur – jalur transportasi ini. Sehingga, keruangan yang timbul adalah sebuah bentuk persebaran keruangan yang berbeda dengan bentuk lingkaran konsentrik.



#### Keterangan:

Zona 1 : Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau *Central Business District* (CBD).

Zona 2 : Zona peralihan

Zona 3 : Perumahan dengan pendapatan rendah atau kelas menengah ke bawah.

Zona 4 : Perumahan dengan pendapatan menengah.

==== : Jalan utama

---- : Rel kereta api.

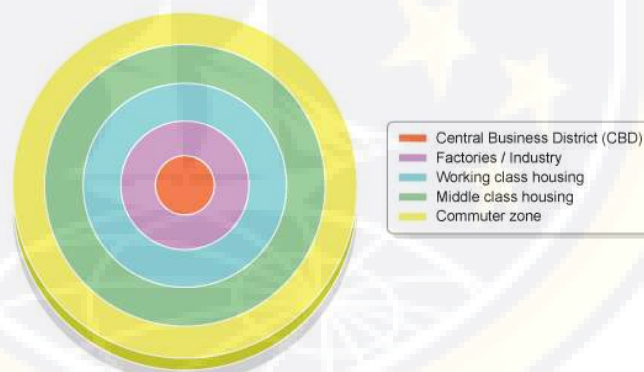
Gambar 4. Struktur kota menurut teori poros

Sebagaimana pada gambar diatas, adanya jalur-jalur transportasi dari bagian luar kota yang melintas kota dan CBD membuat lingkaran-lingkaran konsentris mengalami distorsi ke arah luar mengikuti poros-poros jalur

transportasi. Sehingga struktur ruang perkotaan bukan lagi berbentuk lingkaran konsentrik, melainkan berbentuk bintang (star-shaped) atau menyerupai gurita (octopus-like) dengan zona yang berpusat pada CBD dan jari-jari yang berkembang ke arah luar menjauhi CBD mengikuti poros-poros jalur transportasi.

**b. Perspektif Teori Konsentris (Ernest W. Burgess 1920)**

E. W. Burgess 1920, dalam (Kurniawan 2014, Widijanto, 2011) Yang dikenal dengan teori konsentrik. Ia melakukan penelitian di kota Chicago dan menemukan bahwa perkembangan kota mengarah ke arah luar pusat kota. Pola perkembangan kota ini berlapis-lapis dan membentuk struktur lingkaran dengan pusat kota di tengahnya. Model teori ini didasarkan pada nilai lahan tertinggi terletak di pusat kota, dikarenakan persaingan yang tinggi di daerah pemukiman kota. Pola struktur kota Burgess dapat dilihat pada gambar di bawah ini



Gambar 5. Model Zona Konsentris Burgess

- **CBD (Central Bussines District)**

CBD merupakan pusat daerah kegiatan kota yang merupakan inti kota. Di dalamnya terdapat kegiatan utama kota seperti bank, kantor pemerintahan, pasar, sekolah dan lainnya.

- **Factory/Industry**

Merupakan kawasan pabrik dan beberapa industri pendukung kegiatan kota.

- **Working Class Housing**

Merupakan zona pemukiman para pekerja/buruh. Kondisi ekonomi dan sosial di wilayah ini masih dibawah standar.

- **Middle Class Housing**

Merupakan zona pemukiman kelas menengah. Kondisi ekonomi masyarakat pada daerah ini sudah mulai stabil.

- **Commuter Zone**

Merupakan daerah penglaju, pola kehidupan masyarakat masih dipengaruhi oleh sebagian wilayah pedesaan dan sebagian wilayah perkotaan. Zona ini sering disebut juga batas antara desa dan wilayah terluar kota.

**c. Perspektif Teori Sektoral (Humer Hyot 1939).**

Teori ini dikemukakan oleh Humer Hyot 1939, dalam (Kurniawan 2014, Widijanto, 2011). Menyatakan bahwa perkembangan kota terjadi mengarah melalui jalur-jalur sektor tertentu. Sebagian besar daerah kota terletak beberapa jalur-jalur sektor dengan taraf sewa tinggi, sebagian lainnya jalur-

jalur dengan tarif sewa rendah yang terletak dari dekat pusat kearah pinggiran kota. Dalam perkembangannya daerah-daerah dengan taraf sewa tinggi bergerak keluar sepanjang sektor atau dua sektor tertentu. Kecenderungan penduduk untuk bertempat tinggal adalah pada daerah-daerah yang dianggap nyaman dalam arti luas. Nyaman dapat diartikan dengan kemudahan-kemudahan terhadap fasilitas, kondisi lingkungan baik alami maupun non alami yang bersih dari polusi baik fiskal maupun nonfiskal, prestise yang tinggi dan lain sebagainya. Pola struktur kota Hoyt dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 6. Struktur kota menurut teori sektoral

- Sektor pusat kegiatan bisnis yang terdiri atas bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar, dan pusat perbelanjaan.
- Sektor kawasan industri ringan dan perdagangan.
- Sektor kaum buruh atau kaum murba, yaitu kawasan permukiman kaum buruh.
- Sektor permukiman kaum menengah atau sektor madya wisma.

- Sektor permukiman adi wisma, yaitu kawasan tempat tinggal golongan atas yang terdiri dari para eksekutif dan pejabat.

**d. Perspektif Teori Inti Ganda (Harris dan Ullman, 1945)**

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullman 1945, dalam (Kurniawan 2014, Widijanto, 2011) menyatakan bahwa DPK atau CBD adalah pusat kota yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu *growing points*. Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti *retailing*, distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain. Namun, ada perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat banyak DPK atau CBD dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bundar.



Gambar 7. Struktur kota menurut teori inti ganda

Adanya kawasan industri di suatu daerah mengakibatkan kenaikan nilai lahan di sekitar kawasan industri itu. Keberadaan kawasan industri tersebut

seperti yang dikemukakan oleh burges bahwa nilai lahan tertinggi terletak di pusat kota atau berada pada kawasan yang dekat atau berada pada pusat kawasan industri tersebut. Serta dengan adanya kawasan industri di suatu daerah mengakibatkan penduduk atau tenaga kerja industri tersebut cenderung bertempat tinggal jauh dari lokasi industri sehingga harga lahan maupun sewa lahan akan semakin rendah karena para penduduk mencari daerah yang nyaman untuk dihuni.

### **3. Industri Sebagai Determinan Perubahan Nilai Lahan**

Proses pembangunan industri diharapkan sebagai salah satu cara untuk meningkatkan produksi untuk kebutuhan di dalam negeri dan luar negeri serta kesejahteraan masyarakat sekitar lokasi industri menuju taraf hidup yang lebih baik. Kemudian diharapkan dapat meningkatkan pendapatan perkapita, pemerataan pendapatan, membuka lapangan kerja baru serta meningkatkan usaha informal.

Kehadiran aktivitas industri ini diharapkan antara lain membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan *multiplier effect*. Meningkatkan *multiplier effect* terjadi dengan munculnya aktivitas-aktivitas perekonomian yang baru bagi masyarakat sebagai akibat kehadiran aktivitas perekonomian ini tidak terlepas dari beberapa faktor yaitu sejauh mana kesempatan yang diberikan perusahaan tersebut bagi masyarakat untuk berpartisipasi dan sejauh mana kemampuan masyarakat berpartisipasi dalam aktivitas perekonomian baru tersebut.

Keberadaan kawasan industri sebagai pusat pertumbuhan merupakan implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (*growth pole*) yang digunakan untuk memacu pertumbuhan perkembangan daerah yang terbelakang

atau yang belum berkembang melalui pemusatan kegiatan tertentu dalam suatu kutub pertumbuhan tertentu, sehingga terjadi aglomerasi di area-area sekitar kutub itu yang membawa keuntungan secara ekonomi.

Keberadaan suatu kawasan industri pada suatu kawasan juga menyebabkan terjadinya sewa lahan seperti halnya sewa lahan yang dijelaskan oleh Von Thunen, yang akan merangsang daerah sekitarnya untuk menyewakan suatu lahan. Dalam hal ini sewa lahan adalah akan paling mahal di pusat Kegiatan Industri dan makin rendah apabila makin jauh dari tempat kegiatan industri tersebut.

#### **4. Klasifikasi Nilai Lahan Sekitar Kawasan Industri**

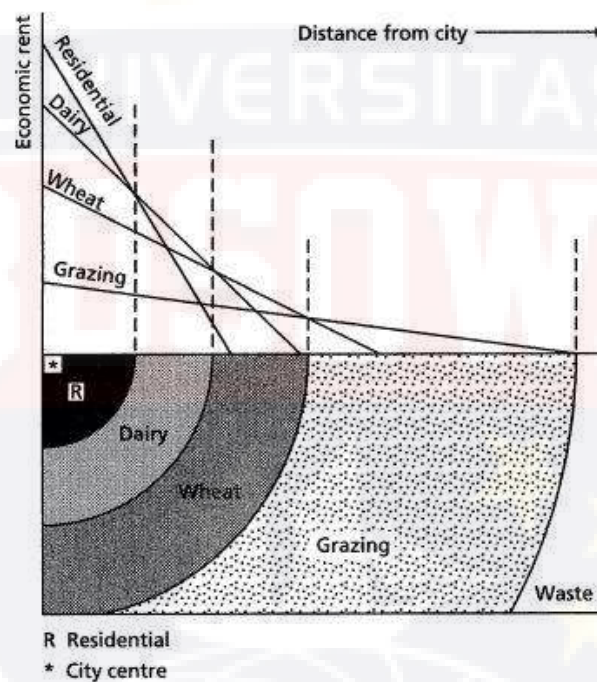
##### **a. Perspektif Teori Bid Rent (Von Thunen 1826)**

Dipelopori oleh Von Thunen 1826. Dalam (Lestari 2013, Pambudi 2008, Amri 2011). Menurut kelompok ini pemilihan lokasi perusahaan industri lebih banyak ditentukan oleh kemampuan perusahaan yang bersangkutan untuk membayar sewa tanah. Teori Bid Rent disusun berdasarkan beberapa asumsi tertentu yaitu :

- Tingkat kesuburan tanah sama
- Ditengah tanah tersebut terdapat sebuah pusat produksi dan konsumsi yang menggunakan hasil pertanian yang diproduksi didaerah sekitarnya.
- Ongkos angkut sama untuk setiap kesatuan jarak produksi
- Harga barang produksi juga sama untuk setiap jenis produksi
- Tidak terjadi perubahan teknologi (*fixed technical coefficient*)



Harga lahan sangat peka terhadap perubahan di sekelilingnya. Hal yang dapat memberi pengaruh kepada perubahan harga lahan disebut juga faktor yang mempengaruhi harga. Hal tersebut mungkin meningkatkan atau merendahkan harga suatu lahan. Von Thunen dalam teorinya *distance decay principle from the center* mengemukakan bahwa nilai lahan akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota. Dari pendapat tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa jarak terhadap pusat kota adalah faktor yang mempengaruhi harga lahan.



Gambar 8. Teori *distance decay principle from the center*

Von Thunen mengidentifikasi tentang perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan (pertimbangan ekonomi). Tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Menentukan hubungan sewa lahan dengan



jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan. Berdasarkan perbandingan (selisih) antara harga jual dengan biaya produksi, masing-masing jenis produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa lahan. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar. Hasilnya adalah suatu pola penggunaan lahan berupa diagram cincin. Perkembangan dari teori Von Thunen adalah selain harga lahan tinggi di pusat kota dan akan makin menurun apabila makin jauh dari pusat kota.

Model Von Thunen mengenai tanah pertanian ini, dibuat sebelum era industrialisasi, yang memiliki asumsi dasar sebagai berikut :

- Wilayah model yang terisolir (isolated state) adalah bebas dari pengaruh pasar-pasar kota lain.
- Wilayah model membentuk tipe permukiman perkampungan di mana kebanyakan keluarga petani hidup pada tempat-tempat yang terpusat dan bukan tersebar di seluruh wilayah.
- Wilayah model memiliki iklim, tanah, topografi yang seragam, atau uniform (produktivitas tanah secara fisik adalah sama).
- Wilayah model memiliki fasilitas transportasi tradisional yang relatif seragam.
- Faktor-faktor alamiah yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah konstan.

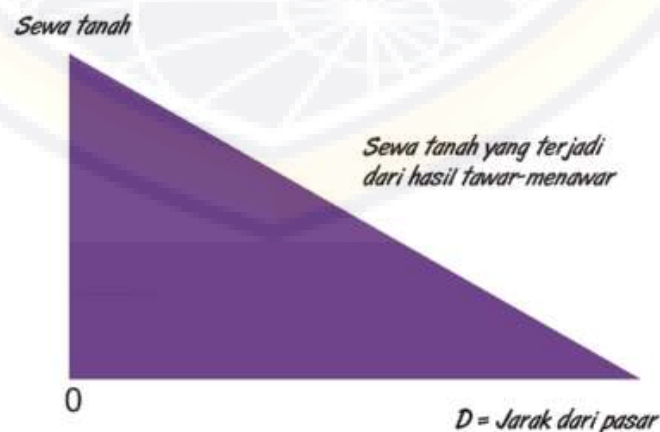
Ketersediaan infrastruktur (termasuk di dalamnya sarana dan prasarana perhubungan) di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek saling ketergantungan dengan nilai tanah. Dengan adanya infrastruktur,

menyebabkan nilai tanah menjadi lebih tinggi, sebaliknya proyek infrastruktur juga urung dilaksanakan jika harga tanah yang menjadi calon lokasi harganya terlalu mahal.

Model Von Thunen mengenai lahan pertanian ini, dibuat sebelum era industrialisasi, yang memiliki asumsi dasar sebagai berikut :

- Wilayah model yang terisolir (isolated state) adalah bebas dari pengaruh pasar-pasar kota lain.
- Wilayah model membentuk tipe permukiman perkampungan di mana kebanyakan keluarga petani hidup pada tempat-tempat yang terpusat dan bukan tersebar di seluruh wilayah.
- Wilayah model memiliki iklim, tanah, topografi yang seragam, atau uniform (produktivitas tanah secara fisik adalah sama).
- Wilayah model memiliki fasilitas transportasi tradisional yang relatif seragam.
- Faktor-faktor alamiah yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah konstan.

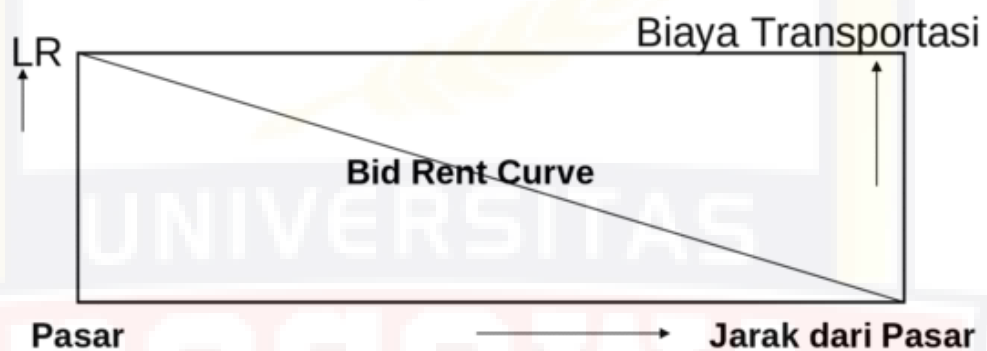
Bedasarkan asumsi tersebut, Von Thunen membuat kurva hubungan sewa tanah dengan jarak ke pasar sebagai berikut :



Gambar 9. Kurva Hubungan Sewa Tanah dengan Jarak ke Pasar

Dari gambar tersebut terlihat bahwa tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar

- Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar.

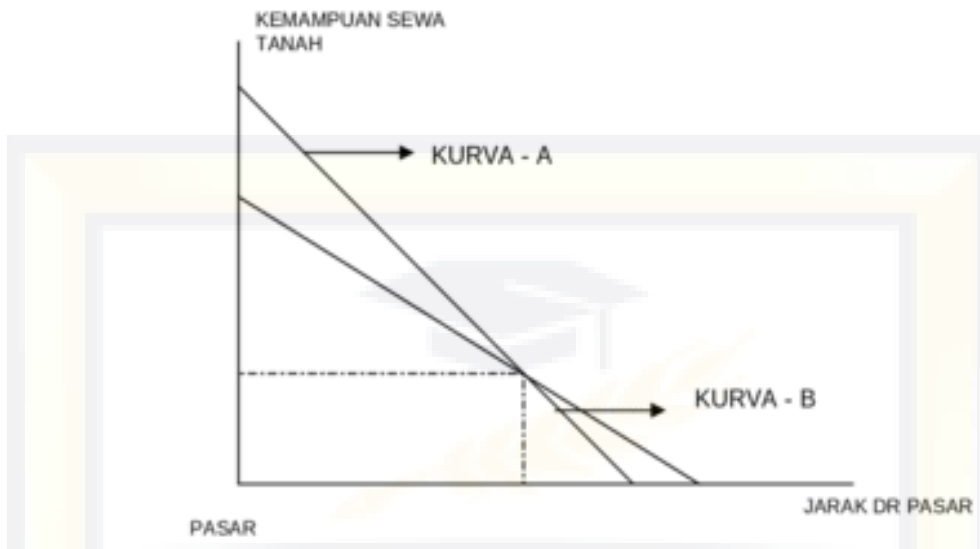


Gambar 10. Hubungan LR Produksi dengan Biaya Transportasi

Hubungan LR produksi pertanian dengan biaya transportasi. Setiap komoditas memproduksi bid-rent curve tergantung karakteristik komoditas. Unit usaha susu mendekati pasar. Kentang dan kapas bisa jauh dari pasar.

Location rent nilainya berkurang dengan makin jauhnya jarak kegiatan ekonomi dari pasar atau core. Biaya transportasi meningkat dengan makin jauhnya jarak kegiatan ekonomi dari pasar/core.

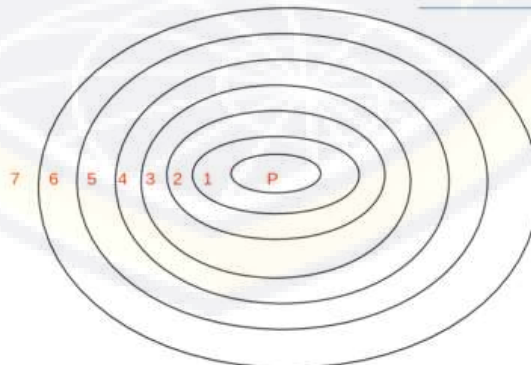
Jarak bisa diukur dengan cara fisik (satuan jarak) atau waktu tempuh dan biaya transportasi. Sedangkan kurva terkait lainnya yaitu :



Gambar 11. Kurva Permintaan atas Lahan untuk Kegiatan yang berbeda

Kegiatan A yang tercermin pada kurva permintaan atas lahan menunjukkan kemampuan yang lebih tinggi membayar sewa dibandingkan dengan kegiatan B. Sampai pada titik T, lebih menunjukkan kegiatan A lebih unggul. Setelah titik T, kegiatan B yang unggul.

**POLA PENGGUNAAN TANAH**



Gambar 12. Diagram Linear Von Thunen

Dengan adanya kegiatan industri akan mengakibatkan terjadinya tingkat perbedaan sewa lahan seperti teori yang dikemukakan oleh Von Thunen. Bahwa tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Menentukan hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar. Hasilnya adalah suatu pola penggunaan lahan berupa diagram cincin. Perkembangan dari teori Von Thunen adalah selain harga lahan tinggi di pusat kota dan akan makin menurun apabila makin jauh dari pusat kota.

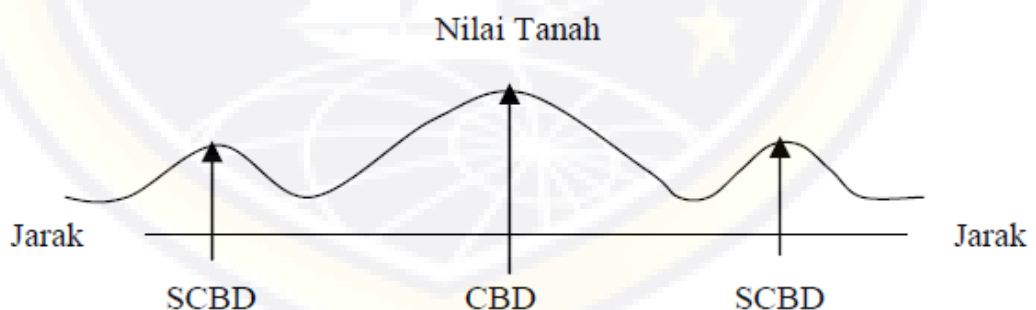
#### **b. Pola dan Struktur Nilai Lahan**

Von Thunen 1826. Dalam (Lestari 2013). Nilai lahan dibagi ke dalam dua tipe yang berbeda, yaitu nilai lahan pertanian yang dikaitkan dengan usaha-usaha dalam bidang pertanian dan nilai lahan spekulatif sebagai akibat adanya antisipasi terhadap perluasan fisik kota yang meningkat pada areal yang bersangkutan sehingga penentuan besarnya nilai lahan spekulatif selalu dikaitkan dengan kepentingan non agraris. Karena gejala perluasan kota dianggap sebagai sesuatu yang berjalan terus, walau lambat namun pasti, maka para petani mempunyai penilaian bahwa nilai lahan yang mendekati kota mempunyai spekulasi yang semakin tinggi.

Ketersediaan infrastruktur termasuk di dalamnya sarana dan pra sarana perhubungan di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek saling ketergantungan dengan nilai lahan. Dengan adanya infrastruktur,

menyebabkan nilai lahan menjadi lebih tinggi, sebaliknya proyek infrastruktur juga tidak dapat dilaksanakan jika harga lahan yang menjadi calon lokasi harganya terlalu mahal. Pola dan struktur nilai lahan kota dikemukakan sebagai berikut :

- Pusat wilayah perdagangan atau CBD (*Central Business District*) mempunyai nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah - wilayah lain.
- Pusat wilayah kerja dan pusat perkotaan yang terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD.
- Di luar dari kawasan tersebut, terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah yang semakin jauh dari pusat kota semakin berkurang nilai tanahnya.
- Pusat - pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai tanah yang tinggi dibanding dengan sekelilingnya, dimana biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.



Gambar 13. Pola dan Struktur Nilai Lahan Kota

Dengan adanya infrastruktur yang tersedia maka akan menyebabkan nilai lahan menjadi lebih tinggi, sebaliknya proyek infrastruktur juga tidak dapat dilaksanakan jika harga lahan yang menjadi calon lokasi harganya terlalu mahal. Sehingga infrastruktur akan dibangun pada kawasan yang memiliki nilai lahan yang rendah.

### C. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh **Andika Pambudi (2008)**. Dengan judul penelitian Analisis nilai ekonomi lahan (land rent) pada lahan pertanian & permukiman di Kecamatan Ciampeka Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi land rent pada lahan pertanian yaitu status lahan, total penerimaan, dan total biaya operasional pada taraf nyata lima persen, sedangkan variabel luas tanah, pajak, dan jarak ke pasar tidak berpengaruh nyata. Faktor yang mempengaruhi lan rent pada lahan permukiman adalah luas lahan, kondisi rumah, total penerimaan, jarak ke jalan utama pada taraf lima persen, sedangkan variabel biaya operasional, pajak, dan jarak fasilitas-fasilitas lainnya tidak berpengaruh nyata.

Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh **Nuas Yuniarto (2013)**. Dengan judul penelitian Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Hasil dari penelitian ini dimana pola harga lahan di Kelurahan Sekaran memusat pada jalan taman siswa untuk harga yang tertinggi menuju terendah. Sedangkan pada tahun 2003-

2012 harga lahan memusat pada UNNES untuk harga tertinggi menuju terendah. Terjadi kesenjangan harga lahan antara harga lahan di Kelurahan Sekaran, yaitu Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong dengan harga rendah sedangkan Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran dengan harga lahan yang tinggi, untuk variabel faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum, dan kemiringan lereng.

Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh **Ahmad Faisal Amri (2011)**. Dengan judul penelitian Analisis penggunaan lahan dan nilai ekonomi lahan (land rent) pada lahan sawah di Kecamatan Campaka, Kabupaten Cianjur. Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh nyata secara berurutan dari yang paling berpengaruh adalah biaya tetap, produktivitas, biaya variabel dan jarak lahan ke pasar. Sedangkan pada model regresi kurang baik, namun secara fisik dan ekonometrika model dapat digunakan atau valid. Faktor-faktor yang berpengaruh nyata secara berurutan dari yang paling berpengaruh adalah biaya tetap, produktivitas dan biaya variabel.

Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh **Silalahi (2008)**. Dimana diketahui bahwa faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah luas lahan, kepadatan penduduk, jaraak lahan ke jalan, fasilitas air dan NJOP yang dilakukan di Kecamatan Cibinong. Faktor yang mempengaruhi penjual untuk melakukan transaksi penjualan lahannya adalah disebabkan oleh kebutuhan modal usaha dan keinginan untuk membuat tabungan demi kelangsungan hidup.



Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini alah penelitian yang dilakukan oleh **Guritno Mangkoesuebrotto (1992)** dengan judul pengaruh pasar atas harga tanah dimana diketahui bahwa faktor luas tanah, status usaha, lokasi, selera dan tingkat teknologi yang menjadi variabel yang digunakan, hasil dari penelitian tersebut adalah self assessment adalah indikator pasar mengenai harga tanah yang akurat.

Penelitian terdahulu yang dijadikan referensi dalam penelitian ini adalah nelitian yang dilakukan oleh **Helmi, Gunawan dan Suharyadi (2006)** dalam jurnal geografi terbitan UGM yang berjudul zonasi harga lahan permukiman Kota Pontianak dengan memanfaatkan Citra Ikonos. Dengan menyimpulkan bahwa harga lahan permukiman tidak mengikuti zona konsentris tetapi mengikuti rute transportasi. Penelitian ini membahas tentang teknis bagaimana citra ikonos dapat mengidentifikasi penggunaan lahan yang mempengaruhi harga lahan.

#### **D. Proposisi Teori**

Proposisi merupakan asumsi-asumsi untuk menjawab permasalahan berdasarkan kajian teori. Proposisi di maksudkan untuk memberi arah dan pedoman bagi kegiatan penelitian. Dari kerangka pikir yang diungkapkan terutama dalam perubahan nilai lahan di sekitar kawasan industri bantaeng (KIBA).

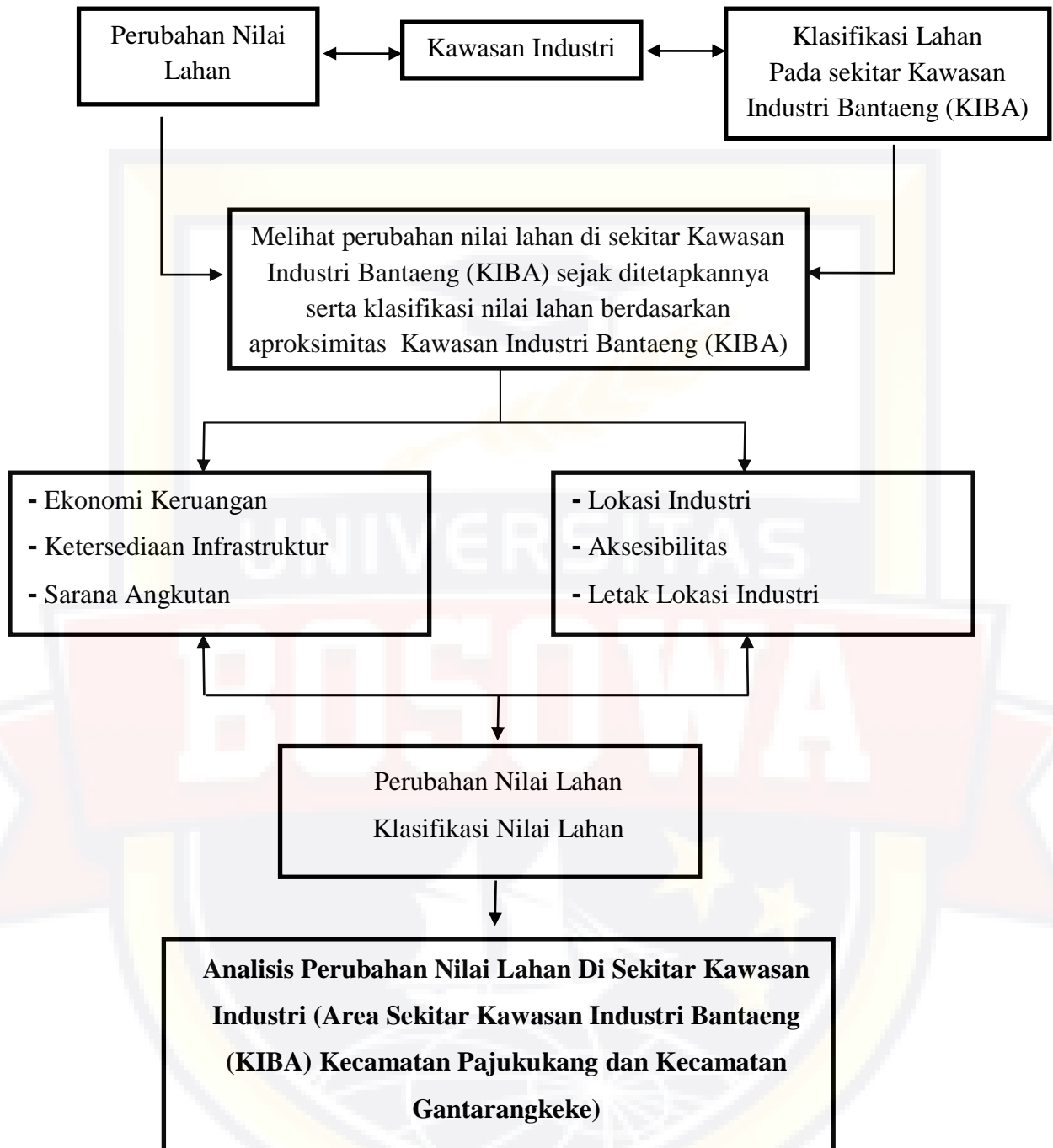
Dengan adanya kawasan industri bantaeng di wilayah Kecamatan Pajukukang akan berdampak pada tingginya permintaan lahan baik untuk aktivitas industri maupun untuk aktivitas pendukungnya, yang akan berdampak pada terjadinya kenaikan nilai lahan pada sekitar kawasan indutri tersebut. Untuk membangun suatu lokasi kawasan indusrti akan membutuhkan suatu lahan, serta

fasilitas pendukung lainnya, maka makin sulitnya mendapatkan lahan pada lokasi maupun sekitar lahan tersebut dengan permintaan yang selalu tinggi menjadikan nilai lahan meningkat, konsekuensinya terjadilah peningkatan harga lahan.

Keberadaan suatu kawasan industri pada suatu kawasan juga menyebabkan terjadinya sewa lahan seperti halnya sewa lahan yang dijelaskan oleh Von Thunen, yang akan merangsang daerah sekitarnya untuk menyewakan suatu lahan. Dalam hal ini sewa lahan adalah akan paling mahal di pusat Kegiatan Industri dan makin rendah apabila makin jauh dari tempat kegiatan industri tersebut. Serta lahan yang berada dekat dengan suatu pasar akan memiliki sewa yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang berada jauh dari pusat pasar. Begitu juga dengan lokasi lahan terhadap sarana umum, makin dekat suatu lahan dengan sarana umum, permintaan terhadap lahan sebut akan semakin tinggi sehingga harga lahan akan meningkat yang dekat dengan sarana umum.

Dari ungkapan diatas, diturunkan beberap proposisi sebagai berikut:

1. Perubahan komposisi nilai lahan pada di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangeke sejak ditetapkannya lokasi industri, nilai lahan pada area lokasi tersebut meningkat pada setiap tahunnya.
2. Nilai lahan semakin tinggi pada lahan-lahan yang bersentuhan dengan jaringan jalan dan mengikuti tingkat aproksimitasnya dengan kawasan industri tersebut.



**Kerangka Pikir Penelitian**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Pembahasan mengenai metode dan prosedur penelitian dari studi ini meliputi penjelasan ringkas tentang pendekatan-pendekatan untuk menganalisis kedua proposisi yang diajukan; Pembahasan pada bab ini dimulai dari Fokus dan *Locus* penelitian; Sampel dan Penyampelan; Metode pengumpulan dan analisis data; dan diakhiri oleh penarikan kesimpulan dan perumusan teori

#### **A. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif. Alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif karena dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara secara tidak terstruktur dan pengambilan data nilai lahan di Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).

#### **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang akan diteliti adalah di sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) yang berada di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantareng Keke. Alasan peneliti memilih lokasi ini, karena indikasi awal terkait perubahan dan klasifikasi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantareng Keke

### C. Pendekatan Penelitian

Masing-masing proposisi yang diajukan memiliki penekanan dan perhatian tersendiri, tetapi memiliki keterkaitan antar satu dengan lainnya. Masing-masing adalah:

- Pendekatan untuk mengetahui bagaimana perubahan komposisi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).
- Pendekatan untuk mengetahui pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada

Pendekatan pertama dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (I), sedangkan pendekatan kedua dilakukan terutama untuk menganalisis kebenaran proposisi (II). Selanjutnya, masing-masing pendekatan dijelaskan sebagai berikut :

#### **1. Pendekatan untuk mengetahui perubahan komposisi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).**

Pendekatan dilakukan dengan penelitian kualitatif terutama untuk mengetahui bahwa terjadi perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA). Dengan pendekatan perbandingan data nilai lahan sebelum adanya kawasan industri pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 dengan menggunakan grafik

- 2. Pendekatan untuk mengetahui klasifikasi nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap prasarana jalan yang ada.**

Pendekatan yang dilakukan dengan cara mengklasifikasikan nilai lahan dalam bentuk peta. Analisis ini dilakukan dengan tujuan membandingkan klasifikasi lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) dan sarana jalan yang ada. Sehingga dapat diketahui berapa nilai lahan yang dekat dari kawasan industri dan sarana jalan yang ada di sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).

#### **D. Sampel Data Penelitian**

- 1. Untuk mengetahui perubahan komposisi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).**

- a. Sampel**

Sampel diambil yaitu orang yang menjadi subyek penelitian, yang dipilih subyek untuk penyelenggara dan hal-hal yang menjadi tujuan penelitian. Subyek penelitian dipilih dari masyarakat yang menjual lahan yang berada di area sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) yang akan memberikan informasi mengenai pengetahuan yang cukup mendalam menyangkut tentang nilai lahan sebelum dan sesudah ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) tersebut.

- b. Prosedur**

Prosedurnya adalah dengan teknik pengambilan sampel atau sumber data dengan pertimbangan tertentu yakni sumber data dianggap paling

tahu tentang apa yang diharapkan, sehingga mempermudah peneliti menjelajahi obyek atau situasi sosial yang sedang diteliti, yang menjadi kepedulian dalam pengambilan sampel penelitian kualitatif adalah tuntasnya pemerolehan informasi dengan keragaman variasi yang ada, bukan pada banyak sampel sumber data (lihat sugiyono 2008:128). Adapun dalam penelitian ini adalah untuk menemukan *key person* yang berasal masyarakat sekitar yang akan memberikan informasi mengenai pengetahuan yang cukup mendalam menyangkut tentang nilai lahan sebelum dan sesudah ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) tersebut.

**2. Untuk mengetahui klasifikasi nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada.**

**a. Sampel**

Sampel merupakan peta-peta wilayah yang ada disekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) yang adapat menunjukan klasifikasi nilai lahan pada area sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Kecamatan Pajukukang dan Gantarangeke.

**b. Prosedur**

Prosedurnya adalah peta wilayah yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan dan kantor pajak serta nilai lahan berdasarkan nilai jual langsung dan berdasarkan NJOP dari masyarakat serta instansi terkait atau sumber-sumber lainnya yang dapat memberikan sebuah data maupun informasi tentang nilai lahan di area sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).

## E. Metode Pengumpulan Data

### 1. Perubahan komposisi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).

#### a. Observasi

Observasi dilakukan dengan mengamati area sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) guna mendapatkan kondisi lokasi dan nilai lahan sebelum dan sesudah ditetapkannya Kawasan Industri tersebut. Metode ini digunakan untuk mengetahui berapa nilai lahan di area sekitar pada saat sebelum dan sesudah ditetapkannya kawasan industri tersebut.

#### b. Wawancara tak terstruktur

Wawancara tak terstruktur dengan unsur-unsur *key person* : dari unsur masyarakat yang menjual lahan di sekitar area industri, dan unsur-unsur lain yang banyak mengetahui mengenai nilai lahan sebelum dan sesudah ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) tersebut. Catatan Wawancara tak terstruktur dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan tak terstruktur dan bersifat *open ended*. Kegiatan wawancara dilakukan dengan menggunakan alat perekam suara untuk kegiatan wawancara.



- 2. Klasifikasi nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada.**

#### **Survei Peta dan Dokumentasi**

Studi dokumentasi berkaitan dengan kebutuhan data yang tertulis dan gambar peta atau lokasi lahan yang telah disajikan oleh pihak yang berkepentingan dalam hal ini pihak pemerintah maupun swasta. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data-data maupun peta wilayah yang ada dari berbagai sumber termasuk peta nilai lahan berdasarkan NJOP dari instansi terkait.

#### **F. Teknik Analisis Data**

- 1. Perubahan komposisi nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Gantarang Keke sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA).**

Analisis data dilakukan dengan menyusun risalah wawancara tak terstruktur yang mendalam, berdasarkan hasil wawancara mendalam. Dari hasil wawancara tak terstruktur yang mendalam dengan para subyek utama tersebut dilakukan intepretasi makna atas penjelasan pernyataan-pernyataan subyek-subyek tersebut, kemudian mensintesis hasil intepretasi tersebut kearah jawaban atas rumusan masalah/pembuktian proposisi.

- 2. Klasifikasi nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap sarana jalan yang ada.**

Mengamati dan menganalisis klasifikasi nilai lahan serta pembuatan zona pada masing-masing daerah dengan radius 5 kilometer dari kawasan industri

serta sarana jalan yang ada dan dibagi menjadi beberapa zona yang dibagi pada setiap radius 1 kilometer. Kemudian menginterpretasikan hasil analisis dan menarik kesimpulan/sintesis yang mengarah pada jawaban atas rumusan masalah dan pengujian proposisi.

### **G. Defenisi Oprasional**

**Nilai lahan** merupakan suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produksi dan strategi ekonominya. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga lahan ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan.

**Harga lahan** adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan.

**Infrastruktur** merupakan istilah yang digunakan untuk menggambarkan sekumpulan fasilitas yang sengaja dibuat untuk mendukung aktivitas kehidupan manusia. Infrastruktur biasanya sengaja dibangun untuk bisa membantu dan mempermudah suatu kegiatan tertentu seperti transportasi, pendataan penduduk, dan berbagai macam kegiatan lainnya.

**Sarana Angkutan** merupakan alat untuk memindahkan orang dan atau barang dari satu tempat ke tempat lain dengan menggunakan kendaraan.

**Lokasi Industri** merupakan suatu kegiatan yang pada dasarnya memproses suatu komoditas agar nantinya dapat digunakan untuk kebutuhan hidup masyarakat.

Juga merupakan unsur penting dalam menentukan variasi tempat aktivitas industri karena dapat mempengaruhi kerugian dan keuntungan bagi sebuah pengeluaran.

**Aksesibilitas** merupakan suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan pencapaian lokasi dan hubungannya satu sama lain, mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi



## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Kabupaten Bantaeng**

##### **1. Letak Geografis**

Penetapan batas administrasi dalam ruang perencanaan menjadi batas kewenangan perencanaan, namun bukan menjadi batas absolute yang membatasi fungsi dan peran satu kawasan berkembang melampaui batas-batas wilayah administrasinya. Nilai-nilai potensi, keunikan, dan keunggulan local senantiasa menjadi dasar referensi mengapa satu kawasan tidak direncanakan berdasarkan batas administrasinya tetapi lebih kepada batas-batas wilayah yang mencerminkan batas pengaruh dari peran dan fungsi yang diemban satu wilayah. Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Bantaeng:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Gowa dan Bulukumba.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Laut Flores.
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba.
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto.

Wilayah Kabupaten Bantaeng berada pada titik koordinat 5021'13"-5035'26" LS dan 119051'42"-120050'27" BT. Wilayahnya mulai dari tepi laut flores sampai ke pegunungan sekitar gunung Lompobattang, tercatat memiliki luas sekitar 395,83 km<sup>2</sup> (39.583 Ha). Berjarak 125 km kearah selatan dari ibu kota propinsi Sulawesi Selatan.

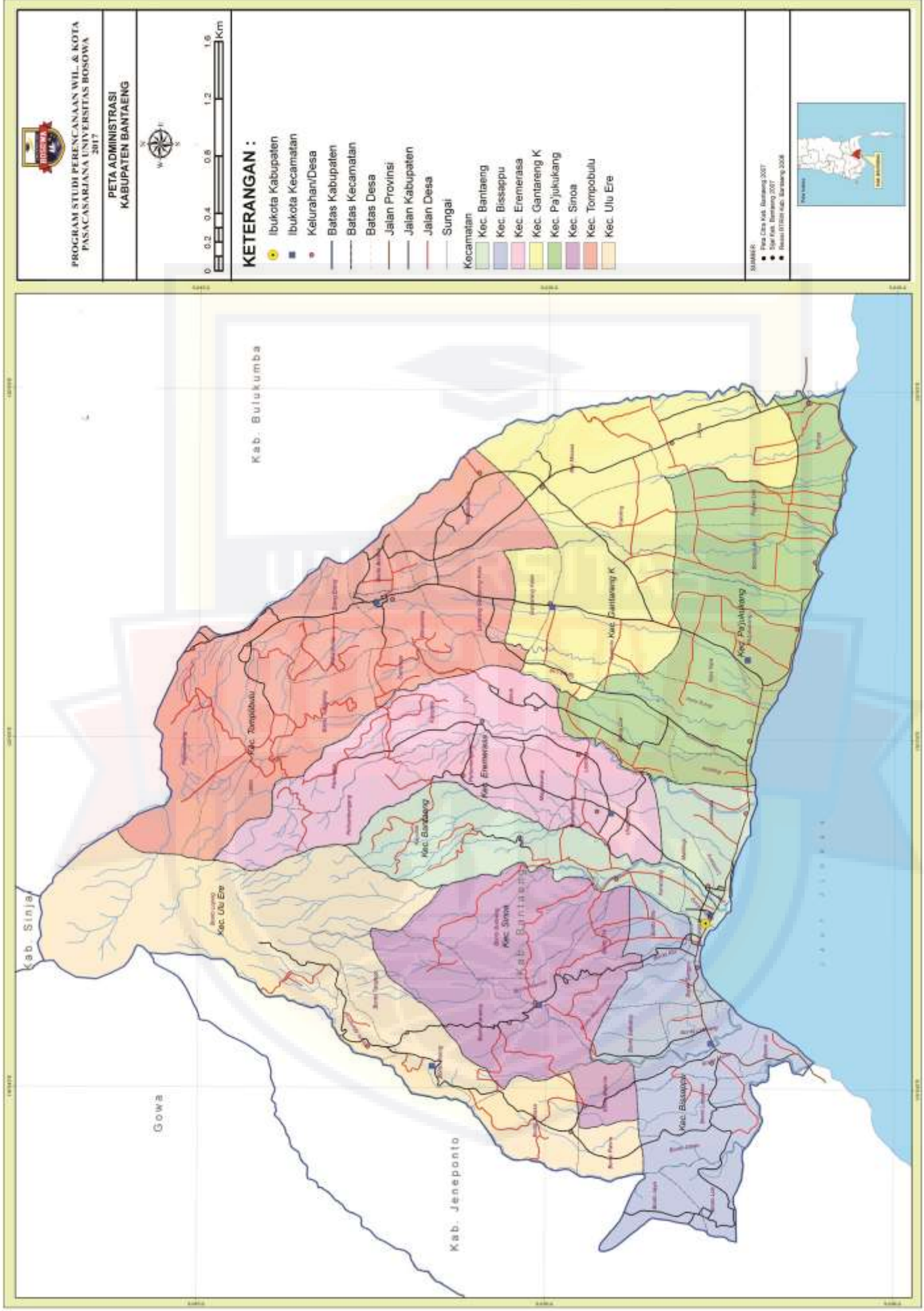
Tabel 4.1  
Luasan Wilayah Menurut Kecamatan  
di Kabupaten Bantaeng Tahun 2015

No	Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )	(%)
1	Bissappu	32,84	8,29
2	Uluere	67,29	16,99
3	Sinoa	43	10,86
4	Bantaeng	28,85	7,28
5	Erengmerasa	45,01	11,37
6	Tompobulu	76,90	19,42
7	Pajukukang	48,9	12,35
8	Gantarang Keke	52,95	13,37
<b>Jumlah</b>		<b>395,83</b>	<b>100,00</b>

Sumber : BPS Kabupaten Bantaeng dalam Angka 2016

Keadaan Kabupaten yang strategis memiliki alam tiga dimensi, yakni bukit pengunungan, lembah dataran dan pesisir pantai. Dengan dua musim dan perubahan iklim setiap tahunnya yang dikenal didaerah ini dengan nama musim barat antara bulan Oktober sampai dengan bulan Maret dan musim timur antara bulan April sampai bulan September.

Secara umum kondisi guna lahan Kabupaten Bantaeng didominasi oleh kebun campuran dan pertanian tadah hujan guna lahan lain yang terdapat di sini tambak ikan atau udang yang tersebar disepanjang pantai. Adapun mengenai permukiman dibangun meliputi pola jaringan jalan yang ada. Jumlah penduduk Kabupaten Bantaeng yang didapat dari Badan Pusat Statistik. Dimana pada tahun 2015 jumlah penduduk di Kabupaten Bantaeng yaitu 183.386 jiwa.



Gambar 4.1. Peta Administrasi Kabupaten Bnataeng



### a. Pertumbuhan Penduduk

Data jumlah penduduk Kabupaten Bantaeng 5 tahun terakhir menunjukkan jumlah penduduk pada tahun 2010 sebanyak 177.299 jiwa, sedangkan pada tahun 2014 mencapai 182.283 jiwa. Hal tersebut memperlihatkan adanya perkembangan jumlah penduduk setiap tahunnya, sedangkan pertambahan jumlah penduduk selama kurun waktu tahun 2014 sampai 2015 sekitar 1.103 jiwa. Rata-rata laju pertumbuhan penduduk setiap tahunnya mencapai 0,68 % setiap tahunnya.

Tabel 4.2  
Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kabupaten Bantaeng  
Tahun 2010-2015

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun (%)	
		2010	2014	2015	2010 – 2015	2010 – 2015
1.	Bissapu	31.036	31.908	32.101	0,68	0,60
2.	Uluere	10.850	11.155	11.223	0,68	0,61
3.	Sinoa	11.867	12.201	12.274	0,68	0,60
4.	Bantaeng	36.842	37.876	38.105	0,68	0,60
5.	Eremerasa	18.678	19.203	19.320	0,68	0,61
6.	Tompobulu	22.992	23.639	23.783	0,68	0,61
7.	Pajukukang	29.115	29.933	30.113	0,68	0,60
8.	Gantarangeke	15.919	16.467	16.467	0,68	0,60
<b>Rata-Rata</b>		<b>177.299</b>	<b>182.283</b>	<b>183.386</b>	<b>0,68</b>	<b>0,61</b>

Sumber : BPS Kabupaten Bantaeng dalam Angka 2016

### b. Distribusi dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk Kabupaten Bantaeng pada akhir tahun 2015 berjumlah 183.386 jiwa yang terdistribusi pada 8 kecamatan, dengan tingkat persebaran yang tidak merata pada setiap kecamatan. Distribusi jumlah penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Bantaeng dengan jumlah sebesar 38.105 jiwa atau dengan kepadatan penduduk 1.321 jiwa/Km<sup>2</sup>, sedangkan distribusi penduduk terkecil adalah Kecamatan Uluere dengan jumlah

penduduk kurang lebih 11.223 jiwa dengan kepadatan penduduk 167 jiwa/Km<sup>2</sup>, secara rinci diuraikan pada tabel 4.3 di bawah ini.

Tabel 4.3  
Distribusi dan Kepadatan Penduduk di Kabupaten Bantaeng  
Tahun 2015

No	Kecamatan	Persentase Penduduk	Kepadatan (/Km <sup>2</sup> )
1	Bissappu	17,50	978
2	Uluere	6,12	167
3	Sinoa	6,69	285
4	Bantaeng	20,78	1.321
5	Erengmerasa	10,54	429
6	Tompobulu	12,97	309
7	Pajukukang	16,42	616
8	Gantarang Keke	8,98	311
<b>Jumlah</b>		<b>100,00</b>	<b>463</b>

Sumber : BPS Kabupaten Bantaeng dalam Angka 2016

### 3. Perkembangan Ekonomi

#### a. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator makro ekonomi yang digunakan untuk melihat pergerakan ekonomi di daerah tersebut. PDRB yang merupakan total dari nilai tambah yang dihasilkan oleh kegiatan-kegiatan perekonomian yang ada di suatu daerah sangat dipengaruhi oleh proses pembangunan daerah yang sedang berjalan. Pergerakan ekonomi di Kabupaten Bantaeng menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. PDRB Kabupaten Bantaeng tahun 2010 - 2015 atas dasar harga berlaku mencapai nilai Rp. 4.073.151,65 juta rupiah.

Sektor yang paling berpengaruh terhadap perekonomian daerah Kabupaten Bantaeng adalah sektor pertanian, kehutanan dan perikanan yang memberikan kontribusi sebesar 32,12 persen. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bantaeng pada tahun 2015 sebesar 6,64 persen. Persentase



pertumbuhan ekonomi tersebut mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yang mencapai 8,34 persen. Pertumbuhan paling tinggi adalah sektor Pertambangan dan Penggalian yang mencapai 29,42 persen, sedangkan pertumbuhan paling rendah adalah sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan yaitu 0,38 persen. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 4.4  
Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto  
Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha  
Di Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 - 2015

No	Lapangan Usaha	2012	2013	2014	2015
1	Pertanian, Kehutanan & Perikanan	1.160.562,6	1.223.777,8	1.302.071,37	1.307.056,20
2	Pertambangan dan Penggalian	72.832,2	80.122,9	90.381	116.968,93
3	Industri Pengolahan	132.131,6	155.338,5	182.074,78	196.857,28
4	Pengadaan Listrik & Gas	4.109,2	4.416,4	4.677,19	5.026,67
5	Pengadaan Air, Pengolahan Sampah, Limbah & Daur Ulang	3.022,9	3.099,9	3.328,30	3.369,40
6	Konstruksi	477.904,2	530.466,1	576.715,82	600.443,33
7	Perdagangan Besar & Eceran	450.409,8	507.347,1	564.147,90	657.076,73
8	Transportasi & Pergudangan	38.579,4	41.781,1	45.589,88	53.948,62
9	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	20.772,1	24.540,1	29.746,23	33.147,85
10	Informasi dan Komunikasi	86.598,6	97.987,3	103.316,20	113.310,40
11	Jasa Keuangan & Asuransi	75.025,3	82.317,9	88.107,70	93.144,54
12	Real Estate	168.511,6	183.678,2	208.915,25	231.445,77
13	Jasa Perusahaan	4.509,7	4.779,4	5.022,02	5.337,88
14	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial	231.157,2	241.279,9	249.108,63	258.609,93
15	Jasa Pendidikan	200.797,1	215.274,7	222.017,89	232.017,89
16	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	65.369,2	81.005,6	90.522,04	105.947,41
17	Jasa Lainnya	42.166,3	48.719	53.870,76	59.442,82
<b>Produk Domestik Regional Bruto</b>		<b>3.234.459</b>	<b>3.525.952</b>	<b>3.819.612,97</b>	<b>4.073.151,65</b>

*Sumber : BPS Kabupaten Bantaeng dalam Angka 2016*

## b. Struktur Perekonomian

Struktur perekonomian di Kabupaten Bantaeng didominasi oleh sektor pertambangan dan penggalian yang memberikan kontribusi sebesar 29,42 % dari total PDRB Kabupaten Bantaeng pada tahun 2015. Meskipun masih mendominasi struktur perekonomian di Kabupaten Bantaeng. Sektor jasa-jasa juga cukup memberikan kontribusi terhadap nilai PDRB Kabupaten Bantaeng seperti Perdagangan, hotel dan bangunan, angkutan/komunikasi, bank/keu/perum, pertambangan, industri pengolahan dan listrik dan air bersih.

Tabel 4.5  
Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas  
Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Tahun 2012-2015

No	Lapangan Usaha	2012	2013	2014	2015
1	Pertanian, Kehutanan & Perikanan	2,59	5,45	6,40	0,38
2	Pertambangan dan Penggalian	14,38	10,01	12,80	29,42
3	Industri Pengolahan	22,80	17,56	17,23	8,12
4	Pengadaan Listrik & Gas	15,44	7,48	6,05	7,47
5	Pengadaan Air, Pengolahan Sampah, Limbah & Daur Ulang	18,29	2,55	7,37	1,23
6	Konstruksi	9,49	11	8,72	4,11
7	Perdagangan Besar & Eceran	16,33	12,64	11,20	16,47
8	Transportasi & Pergudangan	13,50	8,30	9,12	18,33
9	Penyediaan Akomodasi & Makan Minum	16,86	18,14	21,21	11,44
10	Informasi dan Komunikasi	22,73	13,15	5,44	9,67
11	Jasa Keuangan & Asuransi	20,28	9,72	7,37	5,72
12	Real Estate	16,68	9,00	13,74	10,78
13	Jasa Perusahaan	9,02	6,43	4,64	6,29
14	Administrasi Pemerintahan Pertahanan dan Jaminan Sosial	3,58	4,38	3,24	3,81
15	Jasa Pendidikan	19,19	7,21	3,13	4,50
16	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	23,23	23,92	11,75	17,04
17	Jasa Lainnya	8,10	15,54	10,57	10,34
<b>Produk Domestik Regional Bruto</b>		<b>9,67</b>	<b>9,01</b>	<b>8,34</b>	<b>6,64</b>

Sumber : BPS Kabupaten Bantaeng dalam Angka 2016

## B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

### 1. Gambaran Umum Kecamatan Pajukukang

#### a. Letak Geografis

Wilayah Kecamatan Pa'jukukang yang terletak di sebelah Timur Kabupaten Bantaeng adalah salah satu dari delapan Kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Bantaeng dengan jarak dari ibu kota Kabupaten adalah  $\pm 7$  KM dan  $\pm 127$  KM arah selatan dari Makassar ibu kota provinsi Sulawesi Selatan dengan posisi  $5^{\circ}21'13''$  -  $5^{\circ}35'26''$  Lintang Selatan dan  $119^{\circ}35'26''$  -  $120^{\circ}05'27''$  Bujur Timur. Adapun batas-batas wilayah Kecamatan Pa'jukukang adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Gantarangeke dan Kabupaten Bulukumba
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Flores
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Bantaeng dan Kecamatan Eremerasa.

Secara administratif luas wilayah Kecamatan Pajukukang tercatat 8,40 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 10 desa, desa yang terluas wilayahnya adalah Desa Borong Loe dengan luas 8,40 km<sup>2</sup> dan desa yang memiliki luas wilayah terkecil adalah desa Batu Karaeng dengan luas wilayah 3,02 km<sup>2</sup>. Berikut dapat dilihat pada tabel 4.6 tentang luas wilayah serta persentase terhadap luas wilayah menurut desa di Kecamatan Pajukukang.

Tabel 4.6  
Luas Wilayah Kecamatan Pajukukang Dirinci Berdasarkan Desa

No	Desa/Kelurahan	Luas (Km)	Presentase (%)
1	Rappoa	3.25	6.65
2	Biangloe	3.93	8.04
3	Batu Karaeng	3.02	6.18
4	Lumpangan	4.7	9.61
5	Biangkeke	3.11	6.36
6	Nipa-nipa	6.12	12.52
7	Pajukukang	5.85	11.96
8	Borongloe	8.4	17.18
9	Papan Loe	7.35	15.03
10	Baruga	3.17	6.48
<b>Jumlah</b>		<b>48.9</b>	<b>100.00</b>

Sumber : BPS Kecamatan Pajukukang dalam Angka 2017

## b. Kependudukan

### 1) Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Kecamatan Pajukukang merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kabupaten Bantaeng yang terus berusaha meningkatkan sumber daya manusia karena hanya dengan SDM yang handal, tangguh, dan siap pakai yang akan memberi sumbangsih penting terhadap sukses tidaknya penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan daerah dan kemasyarakatan. Konsentrasi jumlah penduduk tertinggi terdapat di Desa Baruga sebesar 4.949 jiwa, sedangkan jumlah penduduk yang terkecil terdapat di Desa Batu Karaeng sebesar 1.032 jiwa. Dari jumlah keseluruhan penduduk yang ada di Kecamatan Pajukukang pada tahun 2016 yaitu 30.113 jiwa, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel jumlah penduduk sebagai berikut :

Tabel 4.7  
Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016

No	Desa/Kelurahan	Luas (Km)	Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )
1	Rappoa	3.25	1.727	531
2	Biangloe	3.93	1.980	504
3	Batu Karaeng	3.02	1.032	342
4	Lumpangan	4.7	2.944	626
5	Biangkeke	3.11	3.116	1.002
6	Nipa-nipa	6.12	3.288	537
7	Pajukukang	5.85	4.553	778
8	Borongloe	8.4	3.769	449
9	Papan Loe	7.35	2.755	375
10	Baruga	3.17	4.949	1.561
<b>Jumlah</b>		<b>48.9</b>	<b>30.113</b>	<b>616</b>

Sumber : BPS Kecamatan Pajukukang dalam Angka 2017

## 2) Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Struktur penduduk menurut jenis kelamin di Kecamatan Pajukukang berdasarkan hasil catatan registrasi yang diperoleh didominasi oleh jenis kelamin perempuan dengan jumlah penduduk sebanyak 15.391 jiwa, dan penduduk laki-laki dengan jumlah penduduk 14.722 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.8 berikut :

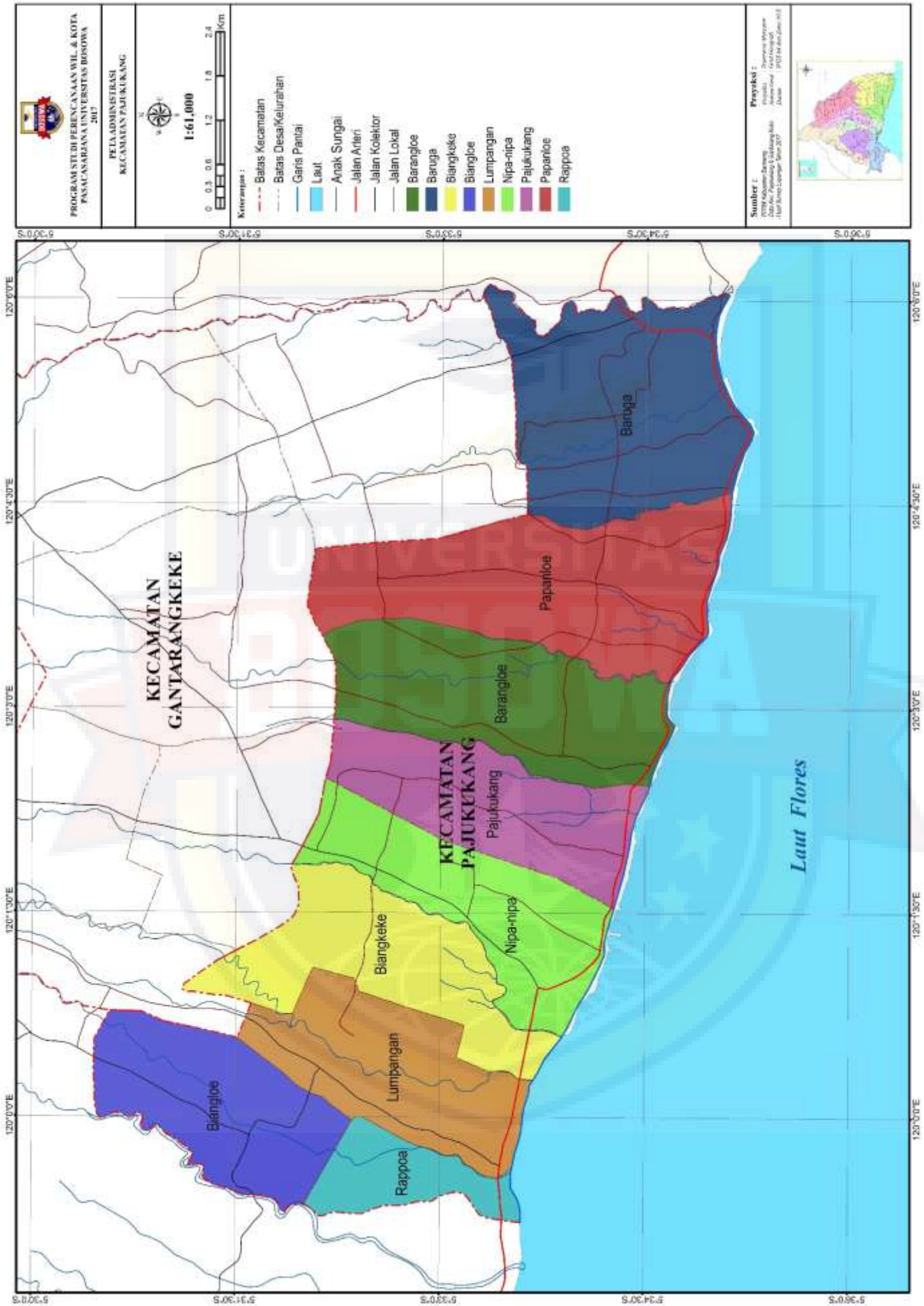
Tabel 4.8  
Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016

No	Desa/Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Rappoa	826	901	1.727
2	Biangloe	925	1.055	1.980
3	Batu Karaeng	488	544	1.032
4	Lumpangan	1.432	1.512	2.944
5	Biangkeke	1.571	1.545	3.116
6	Nipa-nipa	1.613	1.675	3.288
7	Pajukukang	2.237	2.316	4.553

8	Borongloe	1.845	1.924	3.769
9	Papan Loe	1.371	1.384	2.755
10	Baruga	2.414	2.535	4.949
<b>Jumlah</b>		<b>14.722</b>	<b>15.391</b>	<b>30.113</b>

*Sumber : BPS Kecamatan Pajukukang dalam Angka 2017*





Gambar 4.2. Peta Administrasi Kecamatan Pajukukang



### a. Letak Geografis

Wilayah Kecamatan Gantarangkeke terletak disebelah utara Kabupaten Bantaeng, Kecamatan ini adalah salah satu dari 8 (Delapan) Kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Bantaeng dengan jarak dari Ibu Kota Kabupaten  $\pm 11$  km, dan jarak dari ibukota provinsi  $\pm 165$  km.

Adapun batas Kecamatan Gantarangkeke adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Tompobulu

Sebelah Timur : Kecamatan Pa'jukukang dan Kabupaten Bulukumba

Sebelah Selatan : Kecamatan Pa'jukukang

Sebelah Barat : Kecamatan Bantaeng dan Kecamatan Eremerasa

Wilayah Kecamatan ini berdasarkan data statistik dengan luas kawasan wilayah kecamatan  $52,95 \text{ km}^2$  atau 13,38 persen dari luas wilayah Kabupaten Bantaeng yang meliputi 6 (enam) Desa/Kelurahan

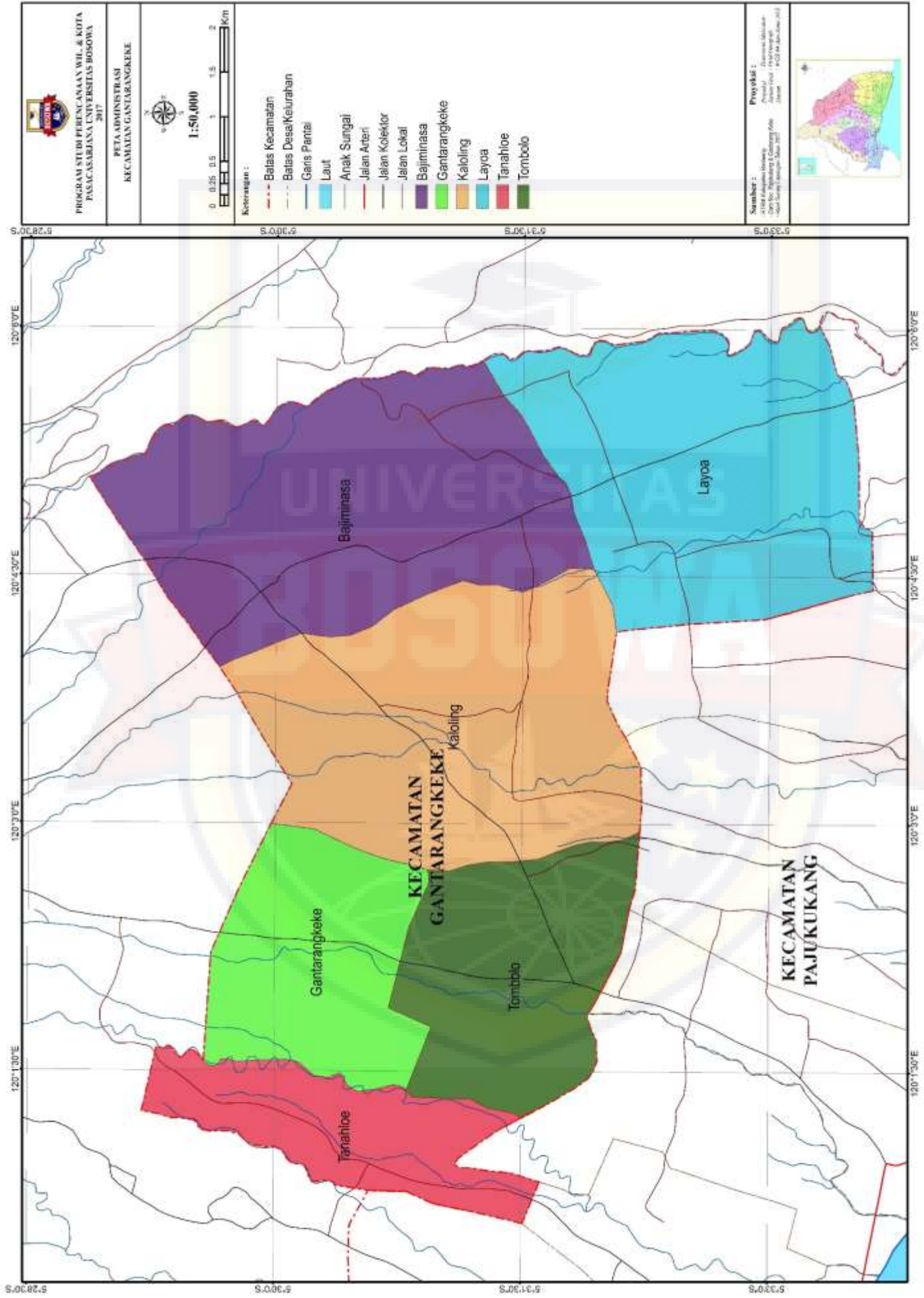
Tabel 4.9

Luas Wilayah Kecamatan Gantarangkeke Dirinci Berdasarkan Desa

No	Desa/Kelurahan	Luas (Km)	Presentase (%)
1	Tanahloe	7.84	14.81
2	Layoa	12.78	24.14
3	Bajiminasa	5.65	10.67
4	Kaloling	17.46	32.97
5	Tombolo	6.11	11.54
6	Gantarangkeke	3.11	5.87
<b>Jumlah</b>		<b>52.95</b>	<b>100.00</b>

Sumber : BPS Kecamatan Gantarangkeke dalam Angka 2017





Gambar 4.3. Peta Administrasi Kecamatan Gantarangkeke

## b. Kependudukan

### 1) Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Kecamatan Gantarangeke merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kabupaten Bantaeng yang terus berusaha meningkatkan sumber daya manusia karena hanya dengan SDM yang handal, tangguh, dan siap pakai yang akan memberi sumbangsih penting terhadap sukses tidaknya penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan daerah dan kemasyarakatan. Konsentrasi jumlah penduduk tertinggi terdapat di Desa Gantarangeke sebesar 3.265 jiwa, sedangkan jumlah penduduk yang terkecil terdapat di Desa Tanahloe sebesar 2.383 jiwa. Dari jumlah keseluruhan penduduk yang ada di Kecamatan Gantarangeke pada tahun 2016 yaitu 16.467 jiwa, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel jumlah penduduk sebagai berikut :

Tabel 4.10  
Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016

No	Desa/Kelurahan	Luas (Km)	Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )
1	Tanahloe	7.84	2.383	304
2	Layoa	12.78	2.739	214
3	Bajiminasa	5.65	2.482	439
4	Kaloling	17.46	3.135	180
5	Tombolo	6.11	2.463	403
6	Gantarangeke	3.11	3.265	1.050
<b>Jumlah</b>		<b>52.95</b>	<b>16.467</b>	<b>311</b>

Sumber : BPS Kecamatan Pajukukang dalam Angka 2017

### 2) Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Struktur penduduk menurut jenis kelamin di Kecamatan Pajukukang berdasarkan hasil catatan registrasi yang diperoleh didominasi oleh jenis kelamin perempuan dengan jumlah penduduk sebanyak 15.391 jiwa, dan penduduk laki-laki dengan jumlah penduduk 14.722 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.11 berikut :

Tabel 4.11  
Jumlah Penduduk Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016

No	Desa/Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Tanahloe	1.088	1.295	2.383
2	Layoa	1.273	1.466	2.739
3	Bajiminasa	1.237	1.245	2.482
4	Kaloling	1.594	1.594	3.135
5	Tombolo	1.310	1.310	2.463
6	Gantarangkeke	1.698	1.698	3.265
<b>Jumlah</b>		<b>7.859</b>	<b>8.608</b>	<b>16.467</b>

Sumber : BPS Kecamatan Gantarangkeke dalam Angka 2017

### 3. Gambaran Umum Kawasan Industri Bantaeng

Pembangunan kawasan industri, akan sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan industri pada masa yang akan datang. Pengembang kawasan industri sebelum membangun kawasan industrinya harus memilih lokasi yang dapat mengakomodasi kebutuhan investor pada umumnya, disamping itu juga harus memastikan bahwa lokasi kawasan industri berada dalam wilayah rencana tata ruang wilayah dimana kawasan industri akan dibangun, dan pemilihan lokasi yang baik akan dapat menghemat biaya pembangunan kawasan industri.

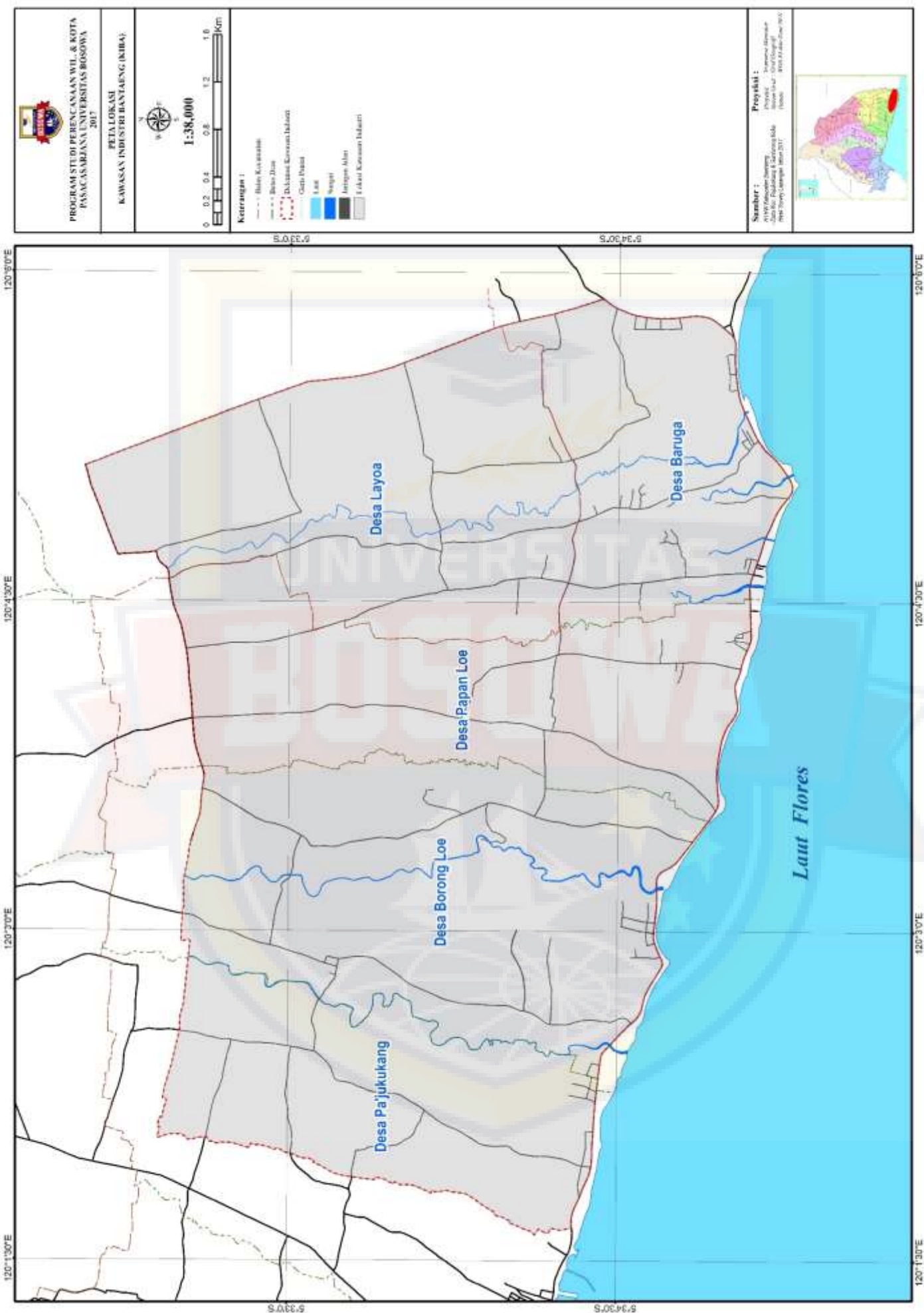
Secara konseptual Kawasan Industri merupakan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan (manufacture) yang dilengkapi

dengan sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya yang disediakan oleh badan pengelola (pemerintah/swasta), sehingga para investor atau pengusaha akan memiliki semangat untuk memasukkan modalnya di sektor industri. Dengan ketersediaan lahan, sarana dan prasarana serta fasilitas lainnya yang memadai, akan menghasilkan efisiensi ekonomi dalam berinvestasi (mendirikan pabrik dan industri) dibandingkan setiap investor harus menyediakan sendiri fasilitas tersebut.

Lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) yang berada di dua Kecamatan yaitu Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke, yang berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba dengan luas kawasan 3.000 Ha.



**BOSOWA**



Gambar 4.4. Peta Lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)



### a. Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan di Kawasan Industri Bantaeng meliputi permukiman, kebun campuran, sawah, sungai, lahan kosong, tegalan. Untuk lebih jelasnya lihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 4.12  
Penggunaan Lahan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1	Jalan	32.63
2	Kebun Campuran	41.28
3	Kesehatan	0.22
4	Pendidikan	4.79
5	Perdagangan & Jasa	0.42
6	Peribadatan	1.32
7	Perkantoran	0.67
8	Permukiman	127.14
9	Sawah	615.95
10	Sungai	5.83
11	Tambak	92.59
12	Tanah kosong	29.97
13	Tegalan	2158.36
<b>Jumlah</b>		<b>3111.17</b>

*Sumber : Hasil survey lapangan tahun 2016*

Dari hasil tabel di atas menunjukkan pemanfaatan lahan paling dominan yaitu tegalan dengan luas 2.158,36 Ha. sehingga hal ini menunjukkan bahwa pengembangan pemanfaatan lahan di Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) masih memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai lokasi Kawasan Industri.



## b. Status Lahan

Status lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke merupakan lahan yang dimiliki oleh masyarakat yang tinggal pada kawasan sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA), akan tetapi ada sebagian kecil lahan yang beli oleh pihak investor untuk dijadikan sebagai pembangunan fasilitas penunjang kawasan industri tersebut.

## c. Sarana Pelayanan

Sarana yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah fungsi pelayanan yang terdapat di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke, seperti berupa fasilitas pemerintahan, fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan, untuk lebih jelasnya lihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.13

Sarana Pelayanan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke

No	Fungsi	Nama Sarana
1	Industri	PGB Pabrik
2	Perkantoran	Kantor Desa Baruga Kantor Desa Pa'jukukang Kantor Desa Papanloe Polsek Pa'jukukang
3	Ruang Terbuka	Lapangan Bola
4	Peribadatan	Masjid Al-Huda Masjid Bonto Masunggu Masjid Borongloe Masjid Desa Borongloe Masjid Desa Pa'jukukkang Masjid Dusun Salekoa Mesjid At taqwa Mesjid Babul Jannah Mesjid Babuttaubah Mesjid Borongloe Mesjid Desa Baruga Mesjid Desa Pajukukang Mesjid Desa Papanloe Mesjid Dusun Salekoa



---

	Mesjid Jabal Nur
	Mesjid Nurul Amin
	Mesjid Nurul Falaq Pajukukang
	Mesjid Nurul Hayat
	Mesjid Nurul Jihad
	Mesjid Syuhada 45 Pa'jukukang
	Musollah Nurul Iman
5	Pendidikan
	TKA/TPA Uswatun Hasanah
	MI & MTS Al Khawat
	PAUD Harapan
	MIS Maarif N.U Bakaraya
	SD Inpres Pajukukang
	SD Inpres Palingang
	SD Inpres Papanloe
	SD Inpres Ujung Katinting
	SD Negeri 52 Korongbatu
	SD Negeri Inpres Padanoang
	SD Negeri 61 Bonto Manakku
	SD Negeri 62 Mawang
	SMK Darul Ulum Layoa
	SMP 3 Pajukukkang
	SMP Negeri 2 Pajujukang
6	Kesehatan
	Posyandu Borongloe
	Posyandu Desa
	Posyandu Desa Pajekukkang
	Poskesdes Papanloe
	Pustu Kampung Bokara
7	Perdagangan
	Toko Bangunan
	Distribusi Elpiji
8	Campuran
	Bengkel
	Kios
	Warung

---

*Sumber : Hasil survey lapangan tahun 2016*

Dari hasil survey di lapangan terdapat sarana pelayanan di Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) yaitu industri, perkantoran, ruang terbuka, peribadatan, pendidikan, kesehatan, perdagangan dan campuran.

### **C. Analisis Perubahan Nilai Lahan di Kec. Pajukukang dan Kec. Gantarangkeke Sejak ditetapkannya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)**

Dengan adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) berada pada lingkup Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke, dengan luas Kecamatan Pajukukang 4.890 Ha dan Kecamatan Gantarangkeke dengan luas 5.295 Ha. Luas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) dengan luas lahan 3.116,17 Ha. Sebelum adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Sebelum adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) pada tahun 2012 nilai lahan adalah Rp. 5.000 dan 4.350 per meter persegi. Sedangkan pada tahun 2013 nilai lahan adalah Rp. 6.500 dan 4.500 per meter persegi, dan tahun 2014 nilai lahannya adalah Rp. 7.000 dan 5.000 per meter persegi dan pada tahun 2015 nilai lahannya mengalami peningkatan dengan nilai lahan Rp. 7.800 dan 5.400 per meter persegi dan pada tahun 2016 nilai lahan sangat mengalami kenaikan yaitu dengan nilai lahan Rp. 15.600 dan 10.800 per meter persegi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.14  
Perbandingan Nilai Lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke Sebelum dan Setelah adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Tahun 2012 – 2016

No	Tahun	Nilai Lahan (M <sup>2</sup> )			
		Kecamatan Pajukukang	%	Kecamatan Gantarangkeke	%
1	2012	5.000	-	4.350	-
2	2013	6.500	30	4.500	3
3	2014	7.000	8	5.000	11
4	2015	7.800	11	5.400	8
5	2016	15.600	100	10.800	100

Sumber : Kantor KPPN Kabupaten Bantaeng, 2016

Untuk mendongkrak perekonomian Kabupaten Bantaeng melalui investasi industri pengolahan, maka Pemerintah Kabupaten Bantaeng membentuk Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) sebagai pusat kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana seperti lahan dan lokasi yang

strategis, fasilitas penunjang lainnya, seperti listrik, air, telepon, jalan, tempat pembuangan limbah, dan lain-lain yang telah disediakan oleh perusahaan pengelola kawasan industri. Dalam rangka percepatan pembangunan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA), Pemerintah Daerah Kabupaten Bantaeng telah melakukan kerja sama dengan beberapa investor dari luar untuk mendukung pembangunan kawasan ini. Adapun investor yang sudah masuk di Kabupaten Bantaeng yaitu sebagai berikut :

Tabel 4.15  
Daftar Investor di Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)

No	Nama Investor	Produksi	Kapasitas Produksi	Nilai Investasi (USD Mio)	Keterangan
<b>SMELTER</b>					
1	Macrolink	FeNi	0,24 Juta ton/tahun	200	MOU, Pembebasan Lahan 150 Ha
2	PT. Huadi Nickel Alloy Indonesia (PT. Bakti Bumi Sulawesi)	NPI	0,6 Juta ton/tahun	200	Tahap pembangunan
3	PT. Titan Mineral Utama	Feni	2,4 Juta ton/tahun	200	Tahap pembangunan
4	PT. Cinta Jaya	Feni	0,02 Juta ton/tahun	30	Belum aktif (90% mundur), MOU
5	PT. Cheng Feng Mining	Feni	0,25 Juta ton/tahun	200	Tahap Pembangunan
6	PT. NingXia Anhydrous Port Logistics (PT. Zhongning Mining Metallurgy)	FeNi	0,075 juta ton/tahun	100	Tahap Pembangunan
7	PT. Yinyi Indonesia Mining Investment	FeNi	0,5 juta ton/tahun	200	Belum aktif, MOU
8	PT. Mex Internasional	NPI 12 %	0,12 juta ton/tahun	300	Belum aktif, MOU
		Pig Iron	2 juta ton/tahun		
9	PT. Bantaeng Industrial Pratama	Iron Ore	4 juta ton/tahun	200	Belum aktif, MOU
		NPI target 2 x 33 MW furnaces teknologi	0,12 juta ton/tahun		

No	Nama Investor	Produksi	Kapasitas Produksi	Nilai Investasi (USD Mio)	Keterangan
		sintering			
10	Xin Hai Technology	Feni	0,48 juta ton/tahun	500	Belum aktif, MOU
11	PT. Mitra Tambang Selaras	FeNi	0,02 juta ton/tahun	50	MOU, Pembebasan lahan 104 Ha
<b>POWER PLANT</b>					
12	PT. Bantaeng Zigma Energy – BTN Power Shd-CMEC-Doozan Eneyg	PLTU	600 MW	500	MOU, Pembebasan lahan 15 okt 2014 Ground Breaking
13	Xinhai Technology	PLTU	300 MW	300	Belum aktif, MOU
14	PT. Bissapu Energi Baru	PLTMH	7 – 9 MW	15	MOU, Pembebasan Tanah
15	PT. Mega Power Makmur	PLTU	4,2 MW	10	MOU, Proses pembangunan
16	PT. Bumi Bantaeng Industri (PT. BIP Power – GCL Power & Shenhua Guohua Power)	PLTU	300 MW GCL 600 MW Gouhua	900	Belum aktif, MOU
17	Sparling Capital	PLTU	300 MW	200	Belum Aktif
<b>PORT</b>					
18	PT. China Harbour Indonesia	Port Road Public Service	86 juta ton/tahun 90 Km road	1.000	Izin selesai, MOU
19	PT. Pelabuhan Bantaeng Samudera	Port	26 Ha Stock File	280	Tahap peninjauan kerjasama
<b>WATER TREATMENT</b>					
20	Doosan Heavy Industris & Constrution Co, Ltd	Water Treatment		500	Proses FS Kontrak degan investor
<b>LIME STONE PLANT</b>					
21	PT. Bangun Arta Group	Kapur tohor kapur bakar (CaO) kapur mentah (CaCO3)	150 ton/hari 300 ton/hari	Mesin peralatan 7 juta USD Dollar 5000 USDollar	Belum aktif, MOU, telah melakukan survey potensi bahan baku ke daerah di SulSel
<b>ORE NICKLE SUPPLIER</b>					
22	PT. BSM (Bumi Sultra Mandiri)	Ore Nickle	Memiliki 3 izin IUP	10	MOU

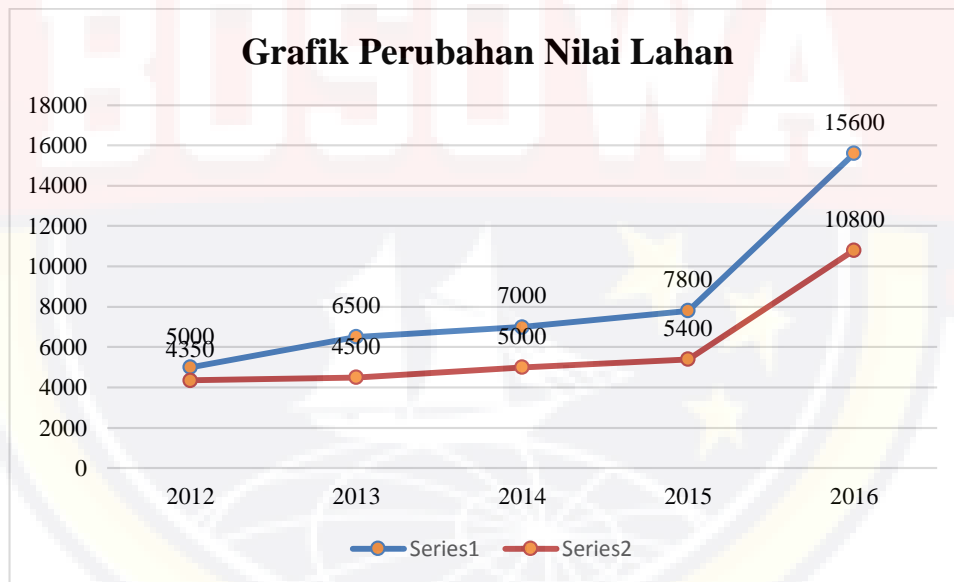
No	Nama Investor	Produksi	Kapasitas Produksi	Nilai Investasi (USD Mio)	Keterangan
23	PT. Cahaya Exindo Pratama	Ore Nickle	Memiliki 15 izin IUP	50	MOU
24	PT. Laba-laba Nusantara Mineral	Ore Nickle		5	MOU
25	PT. Azwar Makmur Perkasa	Ore Nickle		5	MOU
<b>BEACHING PLANT</b>					
26	PT. Prima Karya Manunggal	Semen Campuran		15	MOU, telah melakukan pembangunan
27	PT. Semen Bosowa	Semen Campuran		10	MOU
<b>SOLAR SUPPLIER</b>					
28	PT. Bantaeng Mujur Perkasa	Solar		5	MOU
29	PT. PAN (Petronas)	Solar		5	MOU
<b>REFINERY</b>					
30	PT. Multi Kilang Pratama Doha			25	MOU, Pembebasan lahan

*Sumber : Data Dinas Perindustrian, Perdagangan & Pertambangan Kab. Bantaeng*

Dari data di atas menunjukkan bahwa semua investasi yang ada di Kabupaten Bantaeng itu memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya. Semua investasi yang dicanangkan untuk mendukung percepatan pembangunan Kawasan Industri Bantaeng (KIBA), sehingga berdampak pula pada kenaikan nilai lahan pada area sekitar Kawasan Industri Bantaeng (KIBA). Proses tersebut menunjukkan perubahan nilai lahan pada saat ditetapkan sebagai Kawasan Industri Bantaeng (KIBA), sejalan dengan proses perkembangan dan pembangunan aktivitas industri di kawasan tersebut. Teori Von Thunen (1826) menyatakan bahwa perkembangan nilai lahan terjadi karna adanya hal-hal tertentu yang mempengaruhinya karena lahan sendiri merupakan bentuk pengelompokan terhadap tanah, untuk itu faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan diasumsikan berbanding lurus dengan harga lahan. Berdasarkan perbandingan (selisih) antara harga jual dengan biaya produksi,

masing-masing jenis produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa lahan. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar.

Dengan demikian keberadaan suatu kawasan industri pada suatu kawasan juga menyebabkan terjadinya sewa lahan seperti halnya sewa lahan yang dijelaskan oleh Von Thunen, yang akan merangsang daerah sekitarnya untuk menyewakan suatu lahan. Dalam hal ini sewa lahan akan semakin tinggi di pusat Kegiatan Industri dan makin rendah apabila makin jauh dari tempat kegiatan industri tersebut.



Grafik 4.1

Perubahan Nilai Lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sebelum dan setelah adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA)

*Sumber: Hasil Analisis*

Dari gambar diatas menunjukkan kenaikan signifikan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke sebelum dan setelah

adanya kawasan Industri Bantaeng (KIBA) berjalan sejajar dengan tahapan pembangunan yaitu daerah terbangun tahun 2012 sampai 2016 mencapai 874,74 Ha yaitu 39,16 % dari total luasan perencanaan kawasan industri Bantaeng. Dengan adanya kawasan industri tersebut, artinya nilai lahan akan terus mengalami perkembangan seiring dengan aglomerasi pembangunan kawasan industri berkontribusi terhadap nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke dengan adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) khususnya pada lokasi industri primer yang berada pada jalan-jalan utama memiliki nilai lahan berbeda dengan lokasi industri sekunder yang memiliki akses jauh dari jalan utama. Weber, 1933, menyatakan bahwa pemilihan lokasi industri sangat tergantung pada biaya industri dan tenaga kerja serta memberikan efek pada perkembangan industri-industri kecil yang disebut aglomerasi industri. Artinya bahwa lokasi yang dekat dengan lokasi industri makan semakin besar kemungkinan memperoleh profit yang lebih besar atau nilai lahan yang semakin tinggi.

#### **D. Pengklasifikasian Nilai Lahan Berdasarkan Aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) Terhadap Jaringan Jalan**

Jaringan jalan yang berada di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke memiliki beberapa jenis sesuai fungsi jaringan jalan, diantaranya jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.16  
Klasifikasi Jaringan Jalan  
di Kec. Pajukukang dan Kec. Gantarangkeke

No	Fungsi Jalan	Panjang (Km)
1	Jalan Arteri	39,95
2	Jalan Kolektor	57,04
3	Jalan Lokal	89,21
<b>Total</b>		<b>186,20</b>

*Sumber : RDTR Kawasan Indutri Bantaeng (KIBA) tahun 2016*

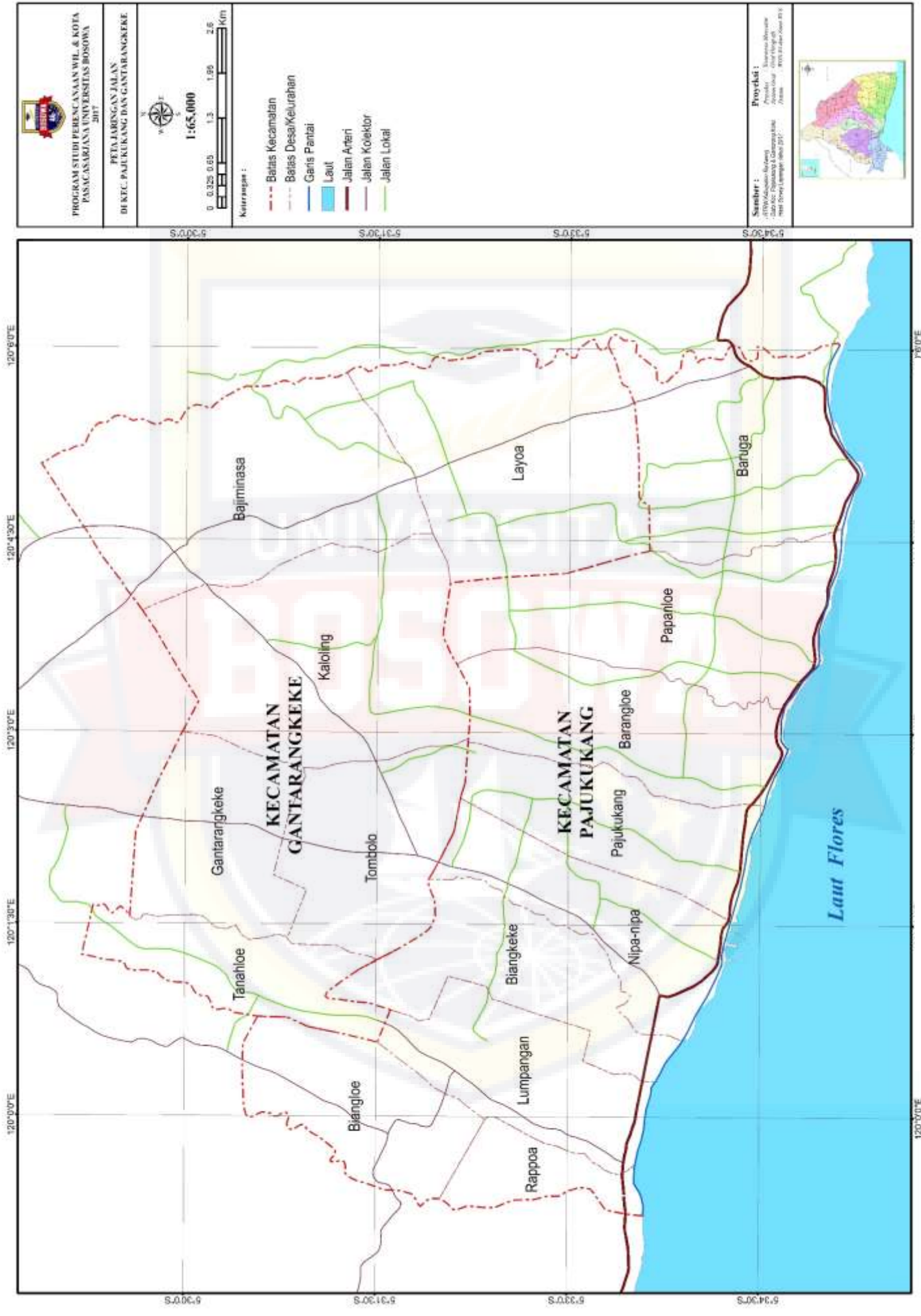
Dari hasil tabel di atas menunjukkan bahwa jalan terpanjang yaitu jalan lokal dengan panjang 89,21 Km, dan yang jalan yang memiliki panjang terpendek yaitu jalan arteri dengan panjang 39,95 Km, dari total panjang jaringan jalan.

UNIVERSITAS

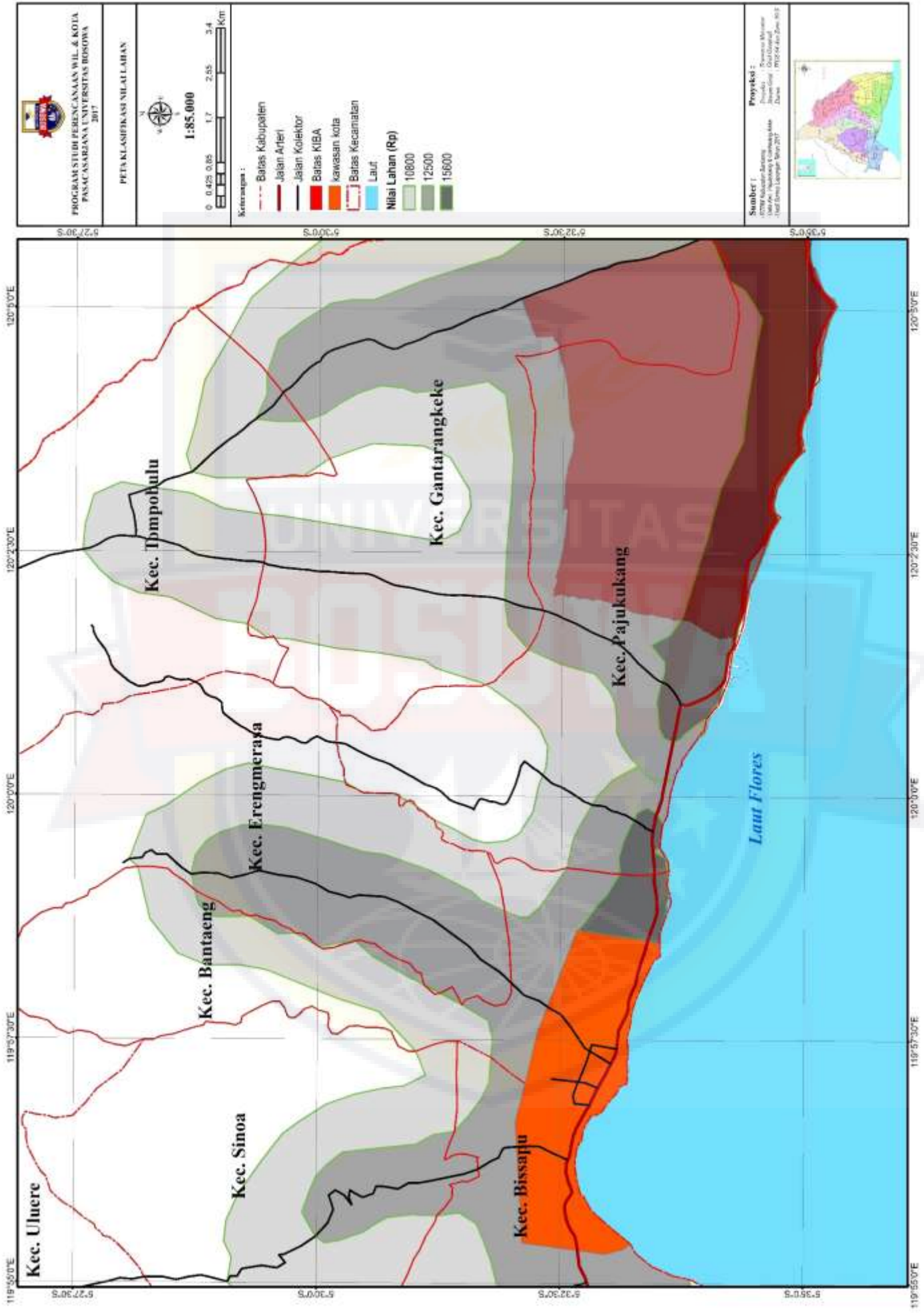
**BOSOWA**







Gambar 4.6. Peta Jaringan Jalan Kecamatan Pajukukang & Gantarangkeke



Gambar 4.7. Peta Klasifikasi Nilai Lahan Berdasarkan Aproksimitas Jaringan Jalan

Gambar 4.7 di atas menunjukkan radius pengaruh pusat pengembangan kawasan industri terhadap daerah sekitarnya, khususnya pada distribusi nilai lahan berdasarkan kedekatan dengan pusat pengembangan kawasan industri serta jaringan jalan utama sehingga membentuk zona nilai lahan dan fungsi aktifitas yang terbangun. Zona pada gambar di atas diadopsi dari pemikiran Babcock (1932); Harwood & Boyce (1959) (dalam, Eisenring T.S.S, 2017) yaitu nilai lahan 1 merupakan menunjukkan bahwa nilai lahan yang berada atau bersentuhan langsung dengan jaringan utama memiliki nilai lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai lahan yang jauh dari jalan utama dengan nilai lahan paling rendah.

Pengembangan zona pada pengembangan kawasan industri Kabupaten Bantaeng dapat diinterpretasikan sebagai berikut: **Pertama**, Pengembangan kawasan industri seiring perkembangannya akan mempengaruhi daerah sekitarnya dan cenderung bergerak kearah utara. **Kedua**, terjadi perbedaan nilai lahan di kawasan industri dengan nilai lahan tertinggi di nilai lahan 1 dan nilai lahan terendah berada pada nilai lahan 3. **Ketiga**, Proses perkembangan kawasan industri serta nilai lahan sangat dipengaruhi oleh kedekatan dengan pusat kawasan industri serta sistem jaringan jalan pada kawasan industri, pengembangan kawasan industri tidak terlepas dari prasarana jaringan jalan, dikarenakan media jalan sebagai prasarana pendukung mobilitas dan aksesibilitas kegiatan industri.

Klasifikasi jalan pada kawasan industri terbagi menjadi Arteri, Kolektor, Lokal, dan Lingkungan. Prasarana jaringan jalan memberikan kontribusi terhadap nilai lahan suatu industri. Sedangkan pada gambar 4.6 menunjukkan

klasifikasi lokasi industri yang bersentuhan langsung dengan sistem jaringan jalan di Kabupaten Bantaeng. Dari gambar tersebut menunjukkan nilai lahan pada industri logam mineral dan pergudangan memiliki nilai lahan tinggi dibandingkan industri yang berada jauh dari jalan utama wilayah Kabupaten Bantaeng. Secara tidak langsung perencanaan penetapan lokasi industri memberikan kontribusi terhadap nilai lahan dan kedekatan akses jalan primer di wilayah Kabupaten Bantaeng. Hal ini dikarenakan kemudahan akses sistem produksi hasil industri sangat dipengaruhi oleh sistem jaringan jalan dalam kaitannya terhadap efektifitas biaya produksi.

Losch (Tarigan, 2005) mengatakan bahwa lokasi penjual sangat berpengaruh terhadap jumlah konsumen yang dapat digarapnya. Makin jauh dari tempat penjual, konsumen makin enggan membeli karena biaya transportasi untuk mendatangi tempat penjual semakin mahal. Produsen harus memilih lokasi yang menghasilkan penjualan terbesar yang identik dengan penerimaan terbesar. Atas dasar pandangan ini Losch cenderung menyarankan agar lokasi produksi berada di pasar atau di dekat pasar. Losch (1954) menyebutkan terjadinya inflasi pada wilayah pasar apabila produsen tidak mampu memenuhi permintaan karena jarak yang jauh sehingga membuat biaya produksi menjadi naik dan berimbas juga pada harga jual yang naik. Artinya pemelihan lokasi industri sangat dipengaruhi oleh aproksimitas keberadaan sistem prasarana jaringan jalan dalam mendukung sistem pemasaran berkontribusi secara positif terhadap nilai produksi suatu industri yang berimplikasi terhadap tingginya nilai lahan yang berada dekat dengan jaringan jalan utama.



## E. Sintesis Penelitian

Secara fisik lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga serta tidak dipengaruhi oleh faktor waktu. Secara fisik pula lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar, misalnya dengan usaha reklamasi. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (*land function and use*) dapat berubah tetapi lahannya sendiri bersifat tetap. Adanya kawasan industri di suatu daerah akan mengakibatkan kebutuhan lahan yang semakin bertambah untuk memenuhi kebutuhan bagi tenaga kerja yang bekerja pada industri tersebut, tempat pemasaran hasil industri, dan sumber bahan baku sebagai satu kesatuan sistem pengembangan kawasan industri. Artinya keberadaan kawasan industri akan memberikan efek pertumbuhan terhadap perkembangan fungsi aktifitas baru seperti perumahan untuk tenaga kerja, kawasan pasar, dan sistem transportasi untuk mendukung hasil produksi kawasan industri mengakibatkan tingginya kebutuhan dan permintaan akan suatu lahan akan semakin bertambah. Konseptualisasi ini relevan dengan pemikiran Webber (Khoirunnisa, 2012) menyebutkan keberadaan kawasan industri menyebabkan terjadinya aglomerasi/pengelompokan kawasan Industri yang akan merangsang perkembangan lebih lanjut di kawasan sekitarnya. Artinya perkembangan kawasan insdustri Bantaeng menyebabkan terjadinya proses aglomerasi yang pada awalnya terjadi akibat keberadaan sebuah Industri yang cukup besar di suatu area yang relatif kecil, yang segera disusul oleh munculnya aktivitas-aktivitas baru sebagai pendukung aktivitas industri tersebut

sehingga akan berdampak pada kenaikan nilai lahan pada sekitar kawasan industri.

Pengaruh pusat pengembangan kawasan industri terhadap daerah sekitarnya, khususnya pada distribusi nilai lahan berdasarkan kedekatan dengan pusat pengembangan kawasan industri serta akses jaringan jalan sehingga membentuk zona nilai lahan dan fungsi aktifitas yang terbangun. nilai tersebut diadopsi dari pemikiran Babcock (1932); Harwood & Boyce (1959) (dalam, Eisenring T.S.S, 2017) yaitu nilai lahan 1 merupakan pusat kawasan industri, nilai lahan 2 merupakan zona peralihan yang meliputi fungsi industri sedang dan permukiman, nilai lahan 3 merupakan zona permukiman kelas menengah kebawah, zona permukiman menengah keatas, dan zona bingkai yaitu bagian terluar yang bersentuhan dengan kawasan perdesaan dengan nilai lahan paling rendah dibandingkan dengan zona lainnya. Dengan demikian lokasi industri yang bersentuhan langsung dengan sistem jaringan jalan di Kabupaten Bantaeng. Dari hasil penelitian nilai lahan pada industri logam mineral dan perdagangan memiliki nilai lahan tinggi dibandingkan industri yang berada jauh dari jalan utama wilayah Kabupaten Bantaeng. Secara tidak langsung perencanaan penetapan lokasi industri memberikan kontribusi terhadap nilai lahan dan kedekatan akses jalan primer di wilayah Kabupaten Bantaeng. Hal ini dikarenakan kemudahan akses sistem produksi hasil industri sangat dipengaruhi oleh sistem jaringan jalan dalam kaitannya terhadap efektifitas biaya produksi.

## **F. Temuan Penelitian**

Berdasarkan hasil analisis maka dapat diketahui bahwa sewa lahan adalah akan paling mahal di pusat Kegiatan Industri dan makin rendah apabila makin jauh dari tempat kegiatan industri maka perubahan nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarang Keke sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) maka sebelum adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) pada tahun 2012 nilai lahan adalah Rp. 5.000 dan Rp. 4.350 per meter persegi. Sedangkan pada tahun 2013 nilai lahan adalah Rp. 6.500 dan Rp. 4.500 per meter persegi, dan tahun 2014 nilai lahannya adalah Rp. 7.000 dan Rp. 5.000 per meter persegi dan pada tahun 2015 nilai lahannya mengalami peningkatan dengan nilai lahan Rp. 7.800 dan Rp. 5.400 per meter persegi dan pada tahun 2016 nilai lahan sangat mengalami kenaikan yaitu dengan nilai lahan Rp. 15.600 dan Rp. 10.800 per meter persegi.

Dengan adanya kawasan industri tersebut, artinya nilai lahan akan terus mengalami perkembangan seiring dengan aglomerasi pembangunan kawasan industri berkontribusi terhadap nilai lahan di Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke dengan adanya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) khususnya pada lokasi industri primer yang berada pada jalan-jalan utama memiliki nilai lahan berbeda dengan lokasi industri sekunder yang memiliki akses jauh dari jalan utama. Artinya bahwa lokasi yang dekat dengan lokasi industri makan semakin besar kemungkinan memperoleh profit yang lebih besar atau nilai lahan yang semakin tinggi.

Hasil temuan dalam penelitian ini tentang pengklasifikasian nilai lahan berdasarkan tingkat aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap

jaringan jalan dikarenakan media jaringan jalan utama sebagai prasarana pendukung mobilitas dan aksesibilitas kegiatan industri. Prasarana jaringan jalan memberikan kontribusi terhadap nilai lahan suatu industri. Dengan demikian, secara tidak langsung perencanaan penetapan lokasi industri memberikan kontribusi terhadap nilai lahan dan kedekatan akses jalan primer di wilayah Kabupaten Bantaeng. Hal ini dikarenakan kemudahan akses sistem produksi hasil industri sangat dipengaruhi oleh sistem jaringan jalan dan adanya pusat kota dalam kaitannya terhadap efektifitas biaya produksi.





## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil data dan analisis yang telah dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa ;

3. Perubahan nilai lahan pada Kecamatan Pajukukang dan Kecamatan Gantarangkeke sejak ditetapkannya lokasi Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 terus mengalami peningkatan seiring berkembangnya Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) dikarenakan lokasi yang dekat dengan Kawasan Industri maka semakin besar kemungkinan memperoleh profit yang lebih besar atau nilai lahan yang semakin tinggi.
4. Perbedaan klasifikasi nilai lahan berdasarkan aproksimitas Kawasan Industri Bantaeng (KIBA) terhadap prasarana jalan yang dicirikan dengan perbedaan klasifikasi nilai lahan yang dibagi berdasarkan zona pengembangan kawasan industri dengan nilai lahan tertinggi pada kawasan yang bersentuhan langsung dengan jaringan jalan utama atau jalan primer di wilayah Kabupaten Bantaeng memberikan kemudahan akses sistem produksi hasil industri yang dipengaruhi oleh sistem jaringan jalan dalam kaitannya terhadap efektifitas biaya produksi berkontribusi secara positif terhadap perbedaan nilai lahan.

## B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka rekomendasi peneliti dari hasil penelitian ini meliputi:

1. Pengembangan Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota, Dalam melihat fenomena pembangunan kawasan industri diperlukan koneksifitas sistem jaringan jalan dalam perencanaan kawasan industri dikarenakan keterkaitan sistem produksi serta akses terhadap pemasaran yang memberikan kontribusi terhadap peningkatan nilai lahan kawasan industri.
2. Bagi Pemerintah Kabupaten Bantaeng, Dalam mengidentifikasi nilai lahan khususnya pada kawasan industri agar mempertimbangkan karakteristik lokasi industri serta aproksimitas dengan prasarana jaringan jalan, sehingga dalam merumuskan NJOP dapat dilakukan secara optimal.
3. Kepada peneliti selanjutnya di harapkan untuk melanjutkan penelitian ini dengan dengan melihat model perkembangan aktifitas sekitar kawasan industri serta implikasi kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar akibat perkembangan nilai lahan dan perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi ruang sekitar kawasan industri tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amri A.F. 2011. *Analisis Perubahan Penggunaan Lahan dan Nilai Ekonomi Lahan (land rent) Pada Lahan Sawah Di Kecamatan Campaka, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat*. Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor .2011
- Arsyad A.M. 2013. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang Semarang*, Ekonomi Kota ITS .2013
- Darmawan V. 2008. *Permintaan Lahan Dan Nilai Land Rent Tambak Udang Di Kelurahan Sicanang Kecamatan Medan Belawa*. Fakultas Perikanan Dan Ilmu Kelautan Institut Pertanian Bogor .2008
- Eisenring T.S.S, *Konsep dan Teori Sosiologi Perkotaan*, Fahmis Pustaka 2017
- Fahira F. dkk. 2012 *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*, Jurnal Smartek .2012
- Febriastuti. 2011. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau*, Fakultas Ekonomi Dan Manajemen Institut Pertanian Bogor .2011
- Khoirunnisa N.F. 2012. *Teori Lokasi Industri Weber dan Losh*. Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang 2012.
- Kurniawan L.A. 2014. *Ekologi Kota: Teori Konsetris (Konsentris) dan Teori Sektor dalam Pendekatan Ekologikal*. Dalam Artikel Online (<http://jelekoke.blogspot.co.id/2014/03/teori-konsetris-dan-teori-sektor-dalam.html>). Diakses 10 April 2016.
- Lestari A.A. 2013. *Perkembangan Nilai Lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung*, Universitas Pendidikan Indonesia .2013
- Mahmuddin. 2014. *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Kawasan Wisata Gunung Salak Endah Bogor Jawa Barat*, Fakultas Ekonomi Dan Manajemen Institut Pertanian Bogor .2014
- Pamungkas T. 2014. *Teori Perencanaan Wilayah*. Dalam artikel online (<http://triyantopamungkas0.blogspot.co.id/2014/05/teori-perencanaan-wilayah.html>). Diakses 07 April 2016.

Pambudi A. 2008. *Analisis Nilai Ekonomi Lahan (Land Rent) Pada Lahan Pertanian dan Permukiman di Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor*. Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor .2008

Prayudho B.J. 2011. *Teori Lokasi*. Dalam artikel online (<https://prayudho.wordpress.com/2009/11/05/teori-lokasi>). Diakses 07 April 2016.

Purnomo D. 2012. *Teori Kutub Pertumbuhan*. Dalam artikel online (<http://pinterdw.blogspot.co.id/2012/03/teori-kutub-pertumbuhan.html>). Diakses 09 April 2016.

Silalahi R.D.F 2008. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Permukiman Di Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor*. Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor .2008

———. 2012. *Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan Di Surabaya*. Fakultas Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh November .2012

Widijanto S.A. 2011. *Teori Konsentris, Teori Sektor dan Teori Tempat yang Sentral*. Dalam artikel online ([http://belajarpkn-yuk.blogspot.co.id/2011/10/teori-konsentris-teori-sektor-dan-teori\\_720.html](http://belajarpkn-yuk.blogspot.co.id/2011/10/teori-konsentris-teori-sektor-dan-teori_720.html)). Diakses 10 April 2016.

Yuniarto N. 2013 *Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan Di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*, Jurusan Geografi Universitas Negeri Semarang .2013

Online. (<http://doddiedundud.blogspot.co.id/2010/11/teori-lokasi-ekonomi-kewilayahan.html>). Diakses 20 Maret 2016.

Online. (<http://id.shvoong.com/social-sciences/economics/2265529pengertian-konsep-teori-lokasi/#ixzz1oyf3p3Ke>). Diakses 20 Maret 2016.

Online. (<http://www.scribd.com/doc/8524550/Ringkasan-Ekonomi-Regional>). Diakses 20 Maret 2016.

Online. ([http://jembatan4.blogspot.co.id/2013/11/teori-teori-pemilihan-lokasi-industri\\_21.html](http://jembatan4.blogspot.co.id/2013/11/teori-teori-pemilihan-lokasi-industri_21.html)). Diakses 22 Maret 2016.

Online. (<http://dokumen.tips/documents/kul-12-teori-lokasi.html>). Diakses 22 Maret 2016.

<http://ceptt094.blogspot.co.id/2014/03/faktor-faktor-yang-mempengaruhi-nilai.html> Diakses 2 April 2016