

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI HARGA LAHAN DI KELURAHAN JIMBARAN

Gede Surya Puri Adnyana¹, Komang Wirawan²

Email: riad910910@gmail.com¹, dan mangkok.hitam@gmail.com²
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Hindu Indonesia

Abstract

The land price is one of the most dependent impacts on the development of an area, in which the changes in the land price might occur in strategic areas in Indonesia. With the development of the tourism industries, the improvement of academic activities and increasing number of population affected the need for housing in Jimbaran village as well as affecting the annual changes in the land prices. The purpose of this study is to identify the development pattern of the land prices and to identify the factors that influence the changes in the land prices in Jimbaran village. This study was conducted by implementing the quantitative approach. The sampling technique used to select the informants of this study was the purposive sampling method. Methods and techniques of data analysis in this research were used descriptive analysis. Based on the results of the research it was found that (1) the development pattern of the land price at Jimbaran village followed the accessibility path that resulted in a minor peak; (2) the influencing factor, which affected the entirety of the sub-factor area is the distance to academic facilities with the main factor is the availability of the facilities.

Keywords: land price, development pattern land price, land price factor

Abstrak

Harga lahan merupakan salah satu dampak yang paling berpengaruh pada perkembangan sebuah wilayah, dimana perubahan harga lahan terjadi pada seluruh kawasan strategis di Indonesia. Dengan perkembangan pariwisata, peningkatan kegiatan pendidikan dan penduduk menjadikan dampak atas keperluan akan perumahan di Kelurahan Jimbaran meningkat dan mengalami perubahan harga lahan setiap tahunnya. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi pola perkembangan harga lahan, serta mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kelurahan Jimbaran. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Teknik pengambilan sampel untuk mencari narasumber pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Metode dan teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa (1) pola perkembangan harga lahan di Kelurahan Jimbaran mengikuti jalur aksesibilitas yang menciptakan *minor peak*; (2) faktor yang memengaruhi secara keseluruhan kawasan pada sub-faktor adalah jarak ke sarana pendidikan dengan faktor utamanya adalah ketersediaan fasilitas.

Kata kunci: harga lahan, pola perkembangan harga lahan, faktor pengaruh harga

1. Pendahuluan

Pengembangan wilayah pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk mencapai keberhasilan pelaksanaan pembangunan. Pengembangan wilayah dilaksanakan melalui optimasi pemanfaatan sumber daya yang dimilikinya secara harmonis, serasi dan terpadu melalui pendekatan yang bersifat komperensif mencakup aspek fisik, ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan hidup. Prinsip ini juga sering disebut dengan pembangunan berkelanjutan dengan basis pendekatan penataan ruang wilayah. Sitorus, (2004) dalam Ruchyat Deni Djakapermana, (2010) menyatakan bahwa pembangunan wilayah berkelanjutan erat kaitannya dengan rencana pemanfaatan lahan (ruang) dan dapat diwujudkan melalui keterkaitan pengelolaan yang tepat antara sumber daya alam dengan aspek sosio - ekonomi dan budaya. Pemahaman pada penelitian ini merupakan penentuan faktor - faktor yang memengaruhi komponen kesisteman pada pemanfaatan ruang dimana komponennya adalah sumber daya alam berupa lahan yang merupakan komponen awal dalam pelaksanaan pengembangan suatu wilayah.

Sebagai salah satu sumber daya alam, lahan merupakan unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya tidak dapat dilepaskan dengan penataan ruang wilayah. Kebutuhan akan lahan untuk pembangunan menjadikan dinamika dalam perkembangan suatu wilayah berdampak pada kebutuhan lahan akibat dari pengaruh pembangunan wilayah itu sendiri, baik yang disebabkan oleh perkembangan ekonomi, meningkatnya jumlah penduduk, dan kebijakan pembangunan pusat atau daerah. Semakin berkembangnya wilayah ini akan meningkatkan kebutuhan lahan untuk kegiatan pendukung wilayah dalam bentuk fungsi lahan sebagai permukiman, perdagangan dan industri, Hal ini merupakan perubahan struktur penggunaan lahan yang mengakibatkan dampak pada perubahan harga lahan.

Perubahan harga lahan terjadi pada seluruh kawasan strategis di Indonesia seperti pusat kota atau wilayah seperti di Provinsi Bali yang merupakan salah satu destinasi pariwisata yang ada di Indonesia dan memiliki objek wisata yang sangat beragam, baik wisata alam, wisata budaya, dan wisata bahari. Perubahan harga lahan pada kawasan strategis seperti di Bali bisa terlihat pada kawasan - kawasan yang bersinggungan dengan kegiatan pariwisata, hal ini dikarenakan kebutuhan akan penunjang kegiatan pariwisata di kawasan tersebut terus berkembang. Salah satu penunjang kegiatan pariwisata itu sendiri adalah peruntukan fungsi lahan untuk permukiman, dimana peningkatan jumlah penduduk baik peningkatan dari penduduk lokal maupun adanya urbanisasi sangat berpengaruh pada kebutuhan lahan untuk tempat tinggal.

Di Bali terdapat sekitar 54 lokasi objek wisata yang tersebar di delapan kabupaten, salah satunya terdapat di Kelurahan Jimbaran yang merupakan salah satu dari 16 kelurahan yang ada di wilayah Kabupaten Badung. Kelurahan Jimbaran terdiri dari 14 banjar adat dan 1 banjar dinas dengan luas wilayah mencapai 2,073 Ha. Menurut Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 16 tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 menyebutkan bahwa Jimbaran merupakan salah satu kawasan perkotaan kecil-B dalam satu sistem metropolitan dengan Kota Denpasar dan Perkotaan Kuta sebagai kawasan perkotaan inti.

Kelurahan Jimbaran dipilih sebagai lokasi penelitian karena merupakan salah satu kawasan yang peningkatan pembangunannya selama beberapa tahun terakhir terus berkembang. Hal ini terbukti dari meningkatnya area permukiman baru yang berdampak pada harga lahan yang melonjak dari tahun 2007 yang berkisar pada ± Rp

200,000,000/are menjadi \pm Rp. 750,000,000/are pada tahun 2017. Melonjaknya harga lahan ini tidak lepas dari peran investor terhadap minat pengembangan properti di Kelurahan Jimbaran dan efek wilayah sebagai daerah pinggiran kota. Perkembangan perumahan real estate di Kelurahan Jimbaran menjadi fokus peneliti dalam melihat fenomena perubahan harga lahan di kawasan ini akibat kebutuhan akan tempat tinggal yang cukup tinggi, hal ini bukan hanya dikarenakan di Kelurahan Jimbaran sebagai kawasan strategis pariwisata (Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2018-2038), namun juga kebutuhan akan tempat tinggal untuk penunjang kegiatan pendidikan di Kelurahan Jimbaran dimana terdapat tiga Perguruan Tinggi, yaitu Universitas Udayana, Politeknik Negeri Bali dan STIKOM Bali.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti ingin mengidentifikasi faktor yang memengaruhi perubahan harga lahan yang ada di Kelurahan Jimbaran, hal ini dilihat dari perkembangan wilayah di kawasan ini yang terus berkembang oleh kegiatan pariwisata dan pendidikan. Perubahan harga lahan yang peneliti lihat akan difokuskan pada kawasan peruntukan perumahan real estate akibat dampak tingkat kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat di Kelurahan Jimbaran.

2. Metode Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kuantitatif. Menurut Arikunto (2010) penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bersifat memaparkan atau menggambarkan suatu hal dengan tujuan untuk menyelidiki keadaan atau kondisi yang terjadi pada obyek atau wilayah penelitian. Pendekatan deskriptif yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan *deskriptif survey*.

Data primer diperoleh dengan penyebaran kuesioner dan observasi lapangan. Kuisisioner digunakan untuk memilih variabel penentu harga lahan berdasarkan persepsi masyarakat, dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Jumlah pupolasi dalam menentukan sampel penelitian ini adalah dari jumlah penduduk produktif dari umur 25 tahun sampai dengan 60 tahun. Penentuan umur tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa pada umur-umur tersebutlah, terdapat peran masyarakat dalam melihat perkembangan harga lahan dan bisa menjadi pelaku jual beli lahan di Kelurahan Jimbaran. Berdasarkan Profil Desa Kelurahan Jimbaran, jumlah penduduk pada umur 25-60 tahun adalah sejumlah 18.100 jiwa. Jadi jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$n = 18.100 / 1 + 18.100(0,10)^2$$

$$n = 19.100 / 182$$

$$n = 100 \text{ jiwa}$$

Jadi jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 100 jiwa, yang kemudian dibagi menjadi 25 jiwa dan tersebar pada setiap zona kawasan perumahan di Kelurahan Jimbaran. Observasi digunakan untuk mendapatkan nilai dari variabel-variabel yang terpilih. Data sekunder merupakan data pendukung yang meliputi data seperti NJOP, peta blok, peta administratif, peta rencana tata ruang wilayah, citra satellite dan peta jaringan jalan.

Hasil dari penyebaran kuesioner (dari 100 responden) terhadap 4 faktor dengan 23 sub faktor yang menjadi variabel yang berdasarkan teori mempengaruhi harga lahan dianalisis untuk mendapatkan peringkat (rank) dari yang paling besar pengaruhnya

(dominan) sampai dengan yang paling kecil. Metode yang digunakan untuk meranking variabel-variabel tersebut adalah *Relatif Rank Indeks* (RRI). Rumus yang digunakan ditunjukkan pada persamaan berikut ini (Fahirah dkk, 2010, Mangitung, 2006, Bosow, 2009):

$$RRI = \frac{1}{nN} [\sum_{i=1}^n l_i x_i]$$

Dimana :

n : angka tertinggi skala likert

N : jumlah reponden

i : 1, 2, 3, ..., n (jumlah variable)

l_i : skala likert dimana l_i skala paling rendah dan l_n skala paling tinggi

x_i : frekwensi nilai dari i = 1 sampai dengan i = n

Rumus *Relatif Rank Indeks* (RRI) di atas digunakan untuk menghitung RRI masing-masing subfaktor, oleh karena tiap-tiap faktor mempunyai jumlah sub faktor yang berbeda maka RRI faktor dihitung dengan rumus :

$$RRI \text{ fak} = \frac{RRI \text{ sub fak } 1 + \dots + RRI \text{ sub Fak } n}{n}$$

Keterangan :

n : jumlah sub faktor (variable)

3. Pembahasan

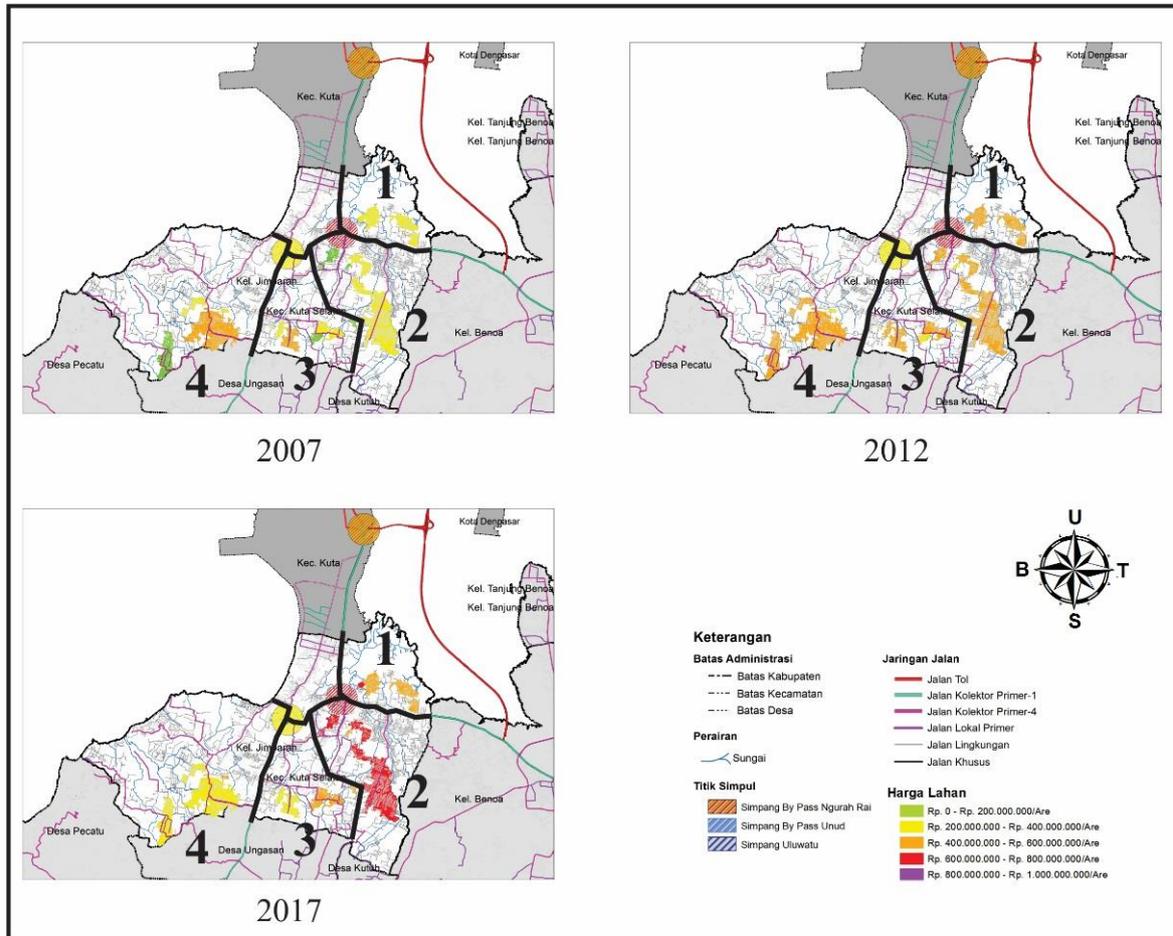
3.1 Analisis Pola Perkembangan Harga Lahan

Perkembangan harga lahan di Kelurahan Jimbaran pada kawasan perumahan mengalami perubahan yang beragam. Namun dari perubahan ini, dapat dilihat pola perkembangan harga lahan lebih menunjukkan pola yang berdampak seiring dengan adanya jalur aksesibilitas. Jaringan transportasi yang ada menciptakan puncak kecil (*Minor Peak*) yang terbagi sesuai dengan akses yang diterima perumahan tersebut, puncak kecil ini dapat dilihat pada Gambar 1. Pada gambar tersebut menunjukkan bahwa perkembangan harga lahan dalam kurun waktu 2007, 2012 dan 2017 menciptakan puncak-puncak kecil. Puncak kecil ini dapat dilihat muncul pada kawasan yang berbeda akibat jaringan transportasi yang ada memengaruhi perkembangan harga lahan di masing-masing kawasan. Peneliti menganalisa puncak kecil yang muncul berjumlah empat menyesuaikan aksesibilitas kawasannya, puncak kecil ini dibagi menjadi Zona I, Zona II, Zona III dan Zona IV.

Pada Gambar 1 menunjukkan bahwa arah perkembangan harga lahan cenderung menyesuaikan dengan jalan utama, dengan aksesibitas yang ada membuat perkembangan harga lahan di masing - masing lingkungan dan perumahan berbeda - beda tiap tahunnya. Pada kawasan Zona I yang di lalui Jl. By Pass Ngurah Rai menunjukkan peningkatan dengan nilai rata - rata harga lahan pada tahun 2017 adalah Rp. 481.250.000/Are pada kawasan perumahan sebelah utara jalan. Akses yang diberikan menuju lokasi, menjadikan peningkatan harga terus naik dan berkembang pada Zona I.

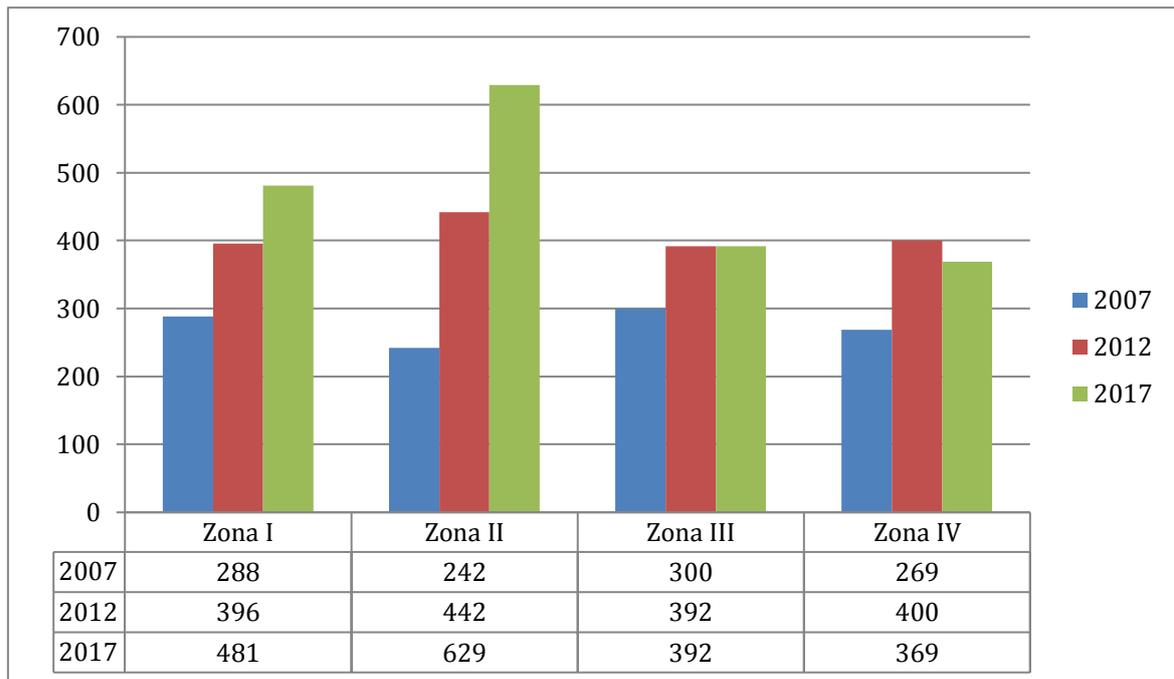
Pada kawasan perumahan yang diantara dua jalan utama yakni Jl. By Pass Ngurah Rai pada kawasan bagian selatan dan Jl. Raya Uluwatu pada kawasan bagian timur mengalami perubahan yang bervariasi, dengan terdapat kawasan perumahan yang mengalami peningkatan harga lahan hanya pada di kawasan Zona II yang meliputi lingkungan Teba, Kalanganyar dan Perarudan dengan nilai rata - rata pada tahun 2017

adalah Rp. 629.200.000/Are dan harga lahan pada kawasan Zona III pada lingkungan Mekar Sari Simpangan dan Anggaswara Batu Nonggkong dengan nilai rata - rata harga lahan pada tahun 2017 menjadi Rp. 392.000.000/Are tidak mengalami perubahan. Terjadinya perbedaan ini jika dilihat dari jalur utama yang ada menunjukkan pada daerah yang lebih dekat dengan Jl. By Pass Ngurah Rai saja yang tetap mengalami perubahan yang meningkat dan sebaliknya untuk kawasan yang berdekatan dengan Jl. Raya Uluwatu mengalami perubahan yang tidak terlalu jauh.



Gambar 1. Peta Pola Perkembangan
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

Untuk kawasan Zona IV adalah bagian barat Jl. Raya Uluwatu, pada kawasan ini mengalami perubahan yang menurun dengan nilai rata - rata harga lahan pada tahun 2017 adalah Rp. 369.000.000/Are. Hal ini bisa terjadi akibat lokasi Zona IV merupakan lokasi yang memiliki aksesibilitas yang paling padat akibat fungsi Jl. Raya Uluwatu sebagai jalan kolektor primer yang menghubungkan ke destinasi pariwisata yang berada di bagian selatan seperti destinasi wisata Pura Luhur Uluwatu ataupun akomodasi pariwisata yang lainnya. Dengan akifitas yang padat setiap harinya dan hanya bisa dijangkau melalui satu jalur menjadi pengaruh terhadap harga lahan di Zona IV menjadi menurun.



Gambar 2. Grafik Perkembangan Harga Lahan pada Tahun 2007-2017

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

Dari perhitungan yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa dari tahun 2007 hingga 2017 harga lahan di Kelurahan Jimbaran rata-rata mengalami perubahan yang meningkat meskipun terdapat beberapa kawasan yang mengalami penurunan nilai namun tidak terlalu jauh dari tahun sebelumnya. Dari perkembangan harga tersebut pola yang berkembang sesuai dengan teori dari B.J. Berry yang menyatakan bahwa pola harga lahan dari pusat kota akan semakin menurun ke arah pinggiran, namun pada titik-titik tertentu yang disebut *mini peaks* (puncak kecil), pola tersebut akan mengalami perubahan. Contoh puncak kecil tersebut terjadi pada zona II yang memiliki harga lahan rata-rata tertinggi dengan lokasi kawasan yang jauh dari pusat kota, sehingga menunjukkan pola perkembangan harga lahan yang mengikuti jalur aksesibilitas.

3.2 Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi

Puncak kecil yang sudah terbentuk menjadi empat zona kemudian dicari faktor-faktor yang memengaruhi nilai lahan pada setiap kawasannya. Dari jumlah total responden yang mencapai 100 jiwa dibagi empat wilayah sesuai dengan puncak kecil yang terbentuk pada pola perkembangan nilai lahan. Dengan dibagi menjadi empat, setiap zona kawasan akan mendapat 25 responden untuk menjawab kuisoner yang sudah disediakan. Dari hasil jawaban responden melalui kuisoner, kemudian data tersebut diolah dengan cara mencari nilai *Relative Rank Indeks* (RRI) dimana setiap jawaban untuk tingkat pengaruh sub-faktor terhadap harga lahan pada setiap kawasan zona yang sudah ada diperoleh hasil akhir berupa ranking dari faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor yang memengaruhi nilai lahan ini dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah ini.

Tabel 1. Tabel Kode Data Faktor-Faktor yang Memengaruhi Harga Lahan

Faktor	Sub Faktor	Kode
Faktor Fisik	Struktur/jenis lahan	A1
	Temperatur/suhu	A2
	Kontur/kemiringan lahan	A3
	Bebas Banjir	A4
Faktor Sosial	Jumlah penduduk	B5
	Tingkat kejahatan/keamanan	B6
	Peraturan/budaya setempat	B7
Faktor Lokasi dan Aksesibilitas	Ketersediaan Transportasi	C8
	Kondisi jalan	C9
	Lebar jalan	C10
	Jarak ke pusat kota	C11
	Jarak ke tempat kerja	C12
	Jarak ke sarana pendidikan	C13
Faktor Ketersediaan Fasilitas	Jaringan air bersih	D14
	Jaringan listrik	D15
	Jaringan Telepon	D16
	Sarana pendidikan	D17
	Tempat ibadah	D18
	Pelayanan kesehatan	D19
	Pusat pembelanjaan	D20
	Tempat bermain anak-anak	D21
	Sarana olahraga	D22
Sarana kebersihan dan persampahan	D23	

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

1) Analisis Faktor-Faktor pada Kawasan Zona
a. Zona I

Dari hasil analisis responden pada kawasan Zona I yang meliputi kawasan lingkungan Perarudan, berdasarkan nilai pengaruh yang paling besar adalah faktor jaringan air bersih, yaitu berada pada tingkat pertama dengan nilai RRI 0.733. Jaringan air bersih sendiri pada kawasan ini memang mudah dijangkau akibat lokasi kawasan yang berada di dataran rendah dan dekat dengan pesisir dengan hutan mangrove yang memudahkan untuk mendapat air tanah selain dari aliran air oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Badung. Hal ini menunjukkan bahwa adanya jaringan air bersih yang ada merupakan pertimbangan utama bagi responden dalam menentukan pengaruh harga lahan menjadi meningkat pada kawasan yang dihuninya. Kebutuhan dan kenyamanan masyarakat terhadap keperluan jaringan air bersih yang baik ini menjadikannya sebagai fasilitas prioritas utama dalam faktor yang memengaruhi harga lahan pada kawasan Zona I.

Tabel 2. Tabel Ranking Sub-Faktor pada Zona I

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
D.14	Jaringan air bersih	1	0.747
D.15	Jaringan listrik	2	0.667
C.10	Lebar jalan	3	0.647
C.11	Jarak ke pusat kota	4	0.633
D.16	Jaringan komunikasi	4	0.633
D.20	Fasilitas pusat pembelian	6	0.627
C.12	Jarak ke tempat kerja	7	0.620
C.13	Jarak ke sarana pendidikan	8	0.613
C.9	Kondisi jalan	9	0.600
D.23	Sarana kebersihan dan persampahan	10	0.593

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

b. Zona II

Hasil analisis data yang di peroleh dari responden pada kawasan Zona II yang meliputi kawasan lingkungan Teba, Perarudan dan Kalanganyar, dimana pada tingkat pertama didapat faktor yang memengaruhi adalah bebas banjir dengan nilai RRI 0.727. Lokasi yang berada di dataran yang cukup tinggi membuat kawasan ini memang jarang mengalami bencana banjir, dengan ditambah adanya daerah aliran sungai (DAS) dan drainase yang ada di zona ini menjadikan adanya ancaman bencana banjir hanya pada tingkat indeks rawan bencana banji endah dan sedang. Kawasan yang bebas banjir merupakan aspek penting dalam kenyamanan dan keselamatan masyarakat dalam bersosialisasi dengan lingkungannya, sehingga kawasan tersebut dalam menjamin setiap kegiatan masyarakat dalam beraktivitas. Dalam hal tersebut tentunya membuat dampak yang didapatkan dari kawasan yang bebas banjir adalah harga lahan yang tinggi, sama halnya pada kawasan Zona II yang dipengaruhinya.

Tabel 3. Tabel Ranking Sub-Faktor pada Zona II

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
A.4	Bebas banjir	1	0.727
C.13	Jarak ke sarana pendidikan	2	0.700
D.14	Jaringan air bersih	3	0.673
C.9	Kondisi jalan	4	0.640
C.10	Lebar jalan	4	0.640
D.17	Sarana pendidikan	6	0.627
D.15	Jaringan listrik	7	0.620
C.12	Jarak ke tempat kerja	8	0.613
C.8	Ketersediaan transportasi	9	0.607
D.20	Fasilitas pusat pembelian	10	0.600

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

c. Zona III

Harga lahan pada kawasan Zona III pada lingkungan Mekar Sari Simpangan dan Anggaswara Batu Nonggkong dipengaruhi oleh jarak ke sarana pendidikan. Pada tabel 4 dijelaskan peringkat faktor-faktor yang memengaruhi harga lahan menurut perhitungan RRI, dimana perhitungan tertinggi nilai RRI berjumlah 0.780 dan menjadikan faktor jarak ke sarana pendidikan sebagai peringkat pertama dalam pengaruh berubahnya harga lahan pada kawasan di Zona III. Aksesibilitas menuju sarana pendidikan dari perumahan yang ada di zona III bisa melalui jalan-jalan utama yan ada, bahkan dengan jarak 2 kilometer dari pusat zona bisa mengakses seluruh tingkat pelayanan pendidikan yang dibutuhkan dari pendidikan lainnya, SD, SMP, SMA dan tentunya perguruan ttinggi yang memang menjadi yang terdekat untuk diakses dari perumahan di zona III. Melihat kondisi kawasan yang memang dekat dengan sarana pendidikan, menjadikan pentingnya jarak aksesibilitas masyarakat terhadap sarana pendidikan dalam pengaruhnya pada harga lahan di kawasan Zona III.

Tabel 4. Tabel Ranking Sub-Faktor pada Zona III

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
C.13	Jarak ke sarana pendidikan	1	0.780
C.8	Ketersediaan transportasi	2	0.767
A.4	Bebas banjir	3	0.713
D.15	Jaringan listrik	4	0.707
A.3	Kontur/ kemiringan lahan	5	0.700
C.10	Lebar jalan	6	0.687
D.17	Sarana pendidikan	7	0.673
D.20	Pusat perbelanjaan	8	0.660
C.9	Kondisi jalan	9	0.653
B.5	Jumlah penduduk	10	0.647
C.11	Jarak ke pusat kota	10	0.647
C.12	Jarak ke tempat kerja	10	0.647
D.21	Tempat bermain anak-anak	10	0.647

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

d. Zona IV

Pada Zona IV harga lahan dipengaruhi oleh ketersediaan jaringan listrik dengan nilai RRI mencapai 0.780. Harga lahan di Zona IV yang terletak pada bagian barat Jl. Raya Uluwatu dan mencakup lingkungan Bhuana Gubung dan Cengiling dipengaruhi oleh keperluan masyarakat akan ketersediaan fasilitas seperti dilihat pada tabel 5, seperti jaringan listrik, jaringan air bersih, sarana pendidikan, pusat perbelanjaan, tempat ibadah dan sarana kebersihan dan persampahan. Dari ketersediaan fasilitas ini, jaringan listrik menjadi yang terpenting dengan terlihat bahwa jaringan ini sudah ada dan tersebar di Zona IV. Jaringan dengan jenis saluran SUTR dan SUTM mengalir ke setiap kawasan dengan ditambah adanya 27 titik gardu listrik, hal ini menunjukkan bahwa ketersediaan jaringan listrik sudah mencakup dan melayani perumahan di zona IV melihat dari kawasan yang paling jauh dari pusat kota di Kecamatan Kuta memang kebutuhan akan

listrik menjadi modal awal dalam perkembangan dan tumbuhnya permukiman sehingga dapat dilihat pada zona IV yang terpengaruh terhadap jaringan ini. Dampak dalam kebutuhan akan fasilitas terutama jaringan listrik ini yang akhirnya menjadikan adanya perubahan harga lahan pada kawasan Zona IV.

Tabel 5. Tabel Ranking Sub-Faktor pada Zona IV

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
D.15	Jarigan listrik	1	0.747
C.9	Kondisi jalan	2	0.740
D.14	Jaringan air bersih	3	0.733
C.8	Ketersediaan transportasi	4	0.720
B.6	Tingkat kejahatan/keamanan	4	0.720
C.13	Jarak ke sarana pendidikan	6	0.713
D.17	Sarana pendidikan	7	0.700
D.20	Pusat perbelanjaan	8	0.693
C.10	Lebar jalan	9	0.687
D.18	Tempat ibadah	9	0.687
D.23	Sarana kebersihan dan persampahan	9	0.687

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

2) Analisis Faktor-Fakator di Kelurahan Jimbaran

Data kuisioner yang sudah terhitung dimasing-masing zona kemudian akan dijadikan satu data perhitungan analisis secara menyeluruh di Kelurahan Jimbaran. Pada table 6 dijelaskan peringkat sub-faktor yang memengaruhi harga lahan menurut perhitungan RRI sub faktor.

Tabel 6. Tabel Ranking Sub-Faktor di Kelurahan Jimbaran

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
C.13	Jarak ke sarana pendidikan	1	0.702
D.14	Jaringan air bersih	2	0.692
D.15	Jaringan listrik	3	0.685
A.4	Bebas banjir	4	0.672
C.10	Lebar jalan	5	0.665
C.8	Ketersediaan transportasi	6	0.663
C.9	Kondisi jalan	7	0.658
D.20	Pusat perbelanjaan	8	0.647
D.17	Sarana pendidikan	9	0.645
D.16	Jaringan telepon	10	0.630
C.12	Jarak ke tempat kerja	11	0.628
B.6	Tingkat kejahatan/keamanan	12	0.627

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
C.11	Jarak ke pusat kota	13	0.625
D.23	Sarana kebersihan dan persampahan	14	0.623
A.3	Kontur/kemiringan	15	0.620
D.19	Pelayanan kesehatan	16	0.608
D.22	Sarana olahraga	17	0.597
D.21	Tempat bermain anak-anak	18	0.590
B.7	Peraturan/budaya setempat	18	0.590
B.5	Jumlah penduduk	20	0.573
A.1	Struktur/jenis lahan	21	0.597
D.18	Tempat ibadah	22	0.587
A.2	Temperatur/suhu	23	0.545

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

Dari data sub-faktor di seluruh zona kawasan perumahan, kemudian jumlah poin keseluruhan data kuisioner diolah kembali dengan menghitung RRI faktor pada keempat faktor utama. Berikut salah satu contoh perhitungan RRI dimana faktor ketersediaan fasilitas menjadi yang teratas dengan jumlah perhitungan RRI yang didapatkan sebesar 5.812333 dengan nilai jumlah poin data kuisioner mencapai 3,824 poin.

$$RRI \text{ fak} = \frac{RRI \text{ sub fak } 1 + \dots + RRI \text{ sub Fak } n}{n}$$

Dimana :

RRI Sub fak n : Jumlah RRI sub faktor

n : 10

$$\begin{aligned} RRI &= 0.697+0.685+0.637+0.645+0.588+0.622+0.645+0.615+0.617+0.623/10 \\ &= 5.812333 \end{aligned}$$

Berikut peringkat faktor yang memengaruhi harga lahan pada kawasan perumahan di Kelurahan Jimbaran dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Tabel Ranking Faktor di Kelurahan Jimbaran

KODE	FAKTOR	RANK	RRI
D	Faktor ketersediaan fasilitas	1	5.812333
C	Faktor lokasi dan aksesibilitas	2	3.381944
A	Faktor fisik	3	1.954167
B	Faktor sosial	4	1.276111

Sumber : Analisis Peneliti, Tahun 2018

Faktor ketersediaan fasilitas mendapat poin tertinggi dari hasil perhitungan RRI. Lima sub-faktor pada faktor ketersediaan fasilitas berada di sepuluh besar peringkat sub-faktor yang menandakan faktor ini memiliki pengaruh yang jelas pada harga lahan. Sub-faktor ini mencakup jaringan air bersih, jaringan listrik, pusat perbelanjaan, sarana

pendidikan, jaringan telepon yang memiliki peran penting dalam perkembangan kawasan dan tentunya harga lahan di Kelurahan Jimbaran.

4. Simpulan

Perkembangan harga lahan di Kelurahan Jimbaran pada rentang tahun 2007-2017 mengalami penurunan dan juga peningkatan pada tiga periode data yang di dapat pada tahun 2007, 2012 dan 2017. Perkembangannya sendiri mengikuti pola perkembangan dengan mengikuti jalur aksesibilitas sesuai dengan teori dari B.J. Berry, dengan terdapatnya jalur aksesibilitas berupa titik simpul dimana diantaranya terdapat dua titik simpul penting di Kelurahan Jimbaran yaitu titik simpul Simpang By Pas Unud dan Simpang Uluwatu. Dari aksesibilitas tersebut didapatkan perubahan harga lahan pada empat puncak kecil (*minor peak*) dimana perkembangan harga tersebut membentuk pola yang berkembang. Pola perubahan dengan perkembangan yang paling baik ada pada kawasan zona II dengan perkembangan nilai rata-rata pada tahun 2017 mencapai Rp. 629.200.000/Are dengan lokasi kawasan yang jauh dari pusat kota, sehingga menunjukkan pola perkembangan harga lahan yang mengikuti jalur aksesibilitas.

Untuk faktor yang mempengaruhi harga lahan pada empat zona ini beragam, dari data hasil perhitungan RRI didapatkan Zona I dengan nilai urutan pertama adalah faktor jaringan air bersih dengan nilai RRI 0.733, dimana jaringan air bersih sudah mencakupi seluruh pelayanannya di Zona I. Zona II dimana pada tingkat pertama didapat faktor yang mempengaruhi adalah bebas banjir dengan nilai RRI 0.727, dengan indeks bahaya banjir di kawasan ini ada di rendah dan sedang. Zona III dipengaruhi oleh jarak ke sarana pendidikan dimana perhitungan tertinggi nilai RRI berjumlah 0.780, dimana dengan jarak kurang lebih 2 kilometer saja sudah menjangkau jenis sarana pendidikan dari pendidikan lainnya, SD, SMP, SMA dan Perguruan Tinggi. Zona IV harga lahan dipengaruhi oleh ketersediaan jaringan listrik dengan nilai RRI mencapai 0.780, dengan cakupan pelayanan jaringan listrik yang sudah terpenuhi ke seluruh kawasan Zona IV dengan adanya jaringan SUTM dan gardu listrik.

Dari data itupun didapatkan total nilai RRI sub faktor peringkat pertama di Kelurahan Jimbaran adalah jarak ke sarana pendidikan dengan nilai RRI mencapai 0.702, dan nilai RRI pada faktor yang didapat adalah faktor ketersediaan fasilitas menjadi yang teratas dengan jumlah perhitungan yang didapatkan sebesar 5.812333 dengan nilai jumlah poin data kuisioner mencapai 3,824 poin.

5. Ucapan Terimakasih

Ucapan terima kasih disampaikan kepada pembimbing yang telah memberikan bimbingan, diskusi dan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini. Para pihak dari masyarakat di Kelurahan Jimbaran yang telah banyak memberikan waktunya untuk berdiskusi dan memberikan informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan dan berbagai pihak yang sudah meluangkan waktunya untuk wawancara dan diskusi. Orang tua tercinta dan kawan, sahabat dan teman-teman planologi yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

6. Daftar Pustaka

- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta. Rineka Cipta.
- Djakapermana, R.D. 2010. *Pengembangan Wilayah Melalui Pendekatan Kesisteman*. Bogor. IPB Pres Kampus IPB Darmaga Bogor.

Pemerintah Kabupaten Badung. 2018. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2018-2038.

Pemerintah Provinsi Bali. 2009. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029.

Sitorus, S.R.P. 2004. Evaluasi Sumberdaya Lahan. Penerbit Tarsito. Bandung.