



## NILAI TANAH SEBAGAI DASAR KETAHANAN TATA RUANG KOTA

Muchlisiniyati Safeyah<sup>1</sup>, Hendrata Wibisana<sup>2</sup>, I Nyoman Dita Pahang Putra<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur/Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, UPN "Veteran" Jawa Timur, Indonesia

<sup>2</sup>Program Studi Teknik Sipil/Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, UPN "Veteran" Jawa Timur, Indonesia

<sup>3</sup>Program Studi Teknik Sipil/Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, UPN "Veteran" Jawa Timur, Indonesia  
yatisafe@gmail.com

### ABSTRAK

Nilai tanah adalah suatu pengukuran atau penilaian tanah yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis yang terkait dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Nilai tanah sangat diperlukan dalam berbagai pengambilan keputusan bagi masyarakat, swasta dan pemerintah. Agar tidak terjadi masalah di kemudian hari investor membutuhkan informasi yang lengkap tentang kepastian nilai tanah dan tingkat pertumbuhannya, konsep tata ruang wilayah (*land use*), status kepemilikan hak, dan regulasi yang berlaku. Bagi Pemerintah Kota nilai tanah dipergunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan. Bagi masyarakat NJOP yang mendekati dan mencerminkan harga tanah dan/atau bangunan sangat diperlukan.

Perkembangan kota yang sangat pesat menimbulkan persoalan diantaranya: meluasnya area terbangun, berkurangnya ruang terbuka hijau, dan terjadinya perubahan-perubahan fungsi lahan maupun bangunan yang tidak terkendali. Indikator perubahan fungsi lahan dapat dilihat dari perubahan lahan pertanian, tanah kosong bahkan jalur hijau yang menjadi kawasan hunian, perdagangan dan jasa. Juga terjadinya perubahan penggunaan bangunan yang semula sebagai rumah tinggal, perkantoran, bangunan bersejarah menjadi tempat komersial. Dengan adanya perubahan-perubahan fungsi lahan dan bangunan pada suatu kawasan maka berpengaruh terhadap perubahan nilai pasar tanah dan berdampak pula pada tata ruang kota.

Kota Surabaya dipilih sebagai obyek ulasan dengan pemaparan secara deskriptif. Analisis didasarkan pada studi literatur maupun hasil-hasil penelitian yang berfokus pada nilai tanah dan tata ruang kota, serta dari dokumen pemerintah, diantaranya Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya tahun 2010-2015, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW), dsb. Dari fakta yang ada perubahan fungsi lahan yang terjadi tidak sesuai dengan tata guna lahan yang telah direncanakan oleh pemerintah. Pemicu ketidaksesuaian tersebut salah satunya adalah nilai pasar tanah yang berkembang di masyarakat. Agar tata ruang kota yang telah direncanakan oleh pemerintah dapat dikendalikan secara baik, sudah saatnya untuk merencanakan tata ruang dengan mempertimbangkan nilai tanah yang ada, yang pada akhirnya dapat menjamin ketahanan tata kota.

**Kata Kunci:** nilai tanah; ketahanan; tata ruang kota

### 1. PENDAHULUAN

Sebagaimana kota-kota besar di Indonesia, Kota Surabaya mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal tersebut dapat dilihat dari beberapa indikator, antara lain: pertumbuhan ekonomi yang meningkat tiap tahunnya, pembangunan ruas jalan baru dan pemekaran wilayah. Dari data Surabaya dalam Angka 2011, pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya meningkat tiap tahun, terlihat dari Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Surabaya tahun 2006-2010 atas dasar harga berlaku dan atas dasar harga konstan rata-rata mencapai 15% dan 6% per tahun. Berdasarkan data dari RPJMD Kota Surabaya tahun 2010-2015, peningkatan pertumbuhan ekonomi dari sektor tersier (perdagangan, hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan, jasa-jasa) sangat mendominasi. Sektor tersier mengalami peningkatan setiap tahunnya, pada tahun 2006 sebesar 66,31% dan pada tahun 2010 mencapai 68,94%. Dampak dari peningkatan sektor tersier tersebut dapat dilihat dari banyaknya pembangunan mall, pertokoan, perkantoran dan ruko-ruko. Bertambahnya beberapa ruas jalan baru ditunjukkan dengan bertambah panjangnya jalan di Kota Surabaya. Pada tahun 2010 panjang ruas jalan di Kota Surabaya mencapai 1.911,34 kilometer (RPJMD Kota Surabaya 2010-2015), pada tahun 2009 masih 6.207 meter (Jawa Pos, tanggal 13 Agustus 2009). Terjadinya pemekaran wilayah Kota Surabaya dapat diindikasikan dengan peningkatan jumlah kecamatan di Kota Surabaya. Jumlah

kecamatan pada tahun 1992 sebesar 19 kecamatan, pada tahun 2001 menjadi 28 kecamatan, dan pada tahun 2008 meningkat menjadi 31 kecamatan sampai saat ini (sumber: RTRW Kota Surabaya 2007).

Perkembangan yang sangat pesat tersebut membawa perubahan pada kawasan terbangun di wilayah Kota Surabaya yang meliputi hampir 2/3 dari seluruh luas wilayah. Konsentrasi perkembangan fisik kota yang berada di kawasan pusat kota dan membujur dari kawasan utara hingga selatan kota, pada saat ini cenderung bergeser ke kawasan barat dan kawasan timur kota. Secara umum perkembangan fisik kota tersebut didominasi oleh pembangunan kawasan perumahan (*housing estate*) dan fasilitas perniagaan. Hingga saat ini proporsi penggunaan lahan di Kota Surabaya menunjukkan area perumahan sebesar 42,00%, area persawahan dan tegalan 16,24%, area tambak sebesar 15,20%, area dengan penggunaan kegiatan jasa 9,2%, area perdagangan sebesar 1,76%, area untuk kegiatan industri/gudang sebesar 7,30% dan lahan yang masih kosong sebesar 5,50% serta lain-lain 2,8%. Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik Kota Surabaya berdasarkan RPJMD Kota Surabaya 2010-2015 mencapai 20,18% dari luas wilayah kota. Secara kuantitas proporsi dan jumlah RTH publik di Kota Surabaya telah memenuhi standar minimum kebutuhan RTH publik suatu kota, namun sebagian besar dari RTH publik tersebut masih belum berfungsi secara optimal sebagai paru-paru kota. Pengembangan struktur ruang harus didasarkan pada kondisi, karakteristik dan potensi pemanfaatan lahan, fungsi kegiatan, perkembangan wilayah dan pusat-pusat pertumbuhan dan diarahkan secara merata dan terstruktur pada seluruh wilayah kota. Kawasan ruang terbuka hijau di Kota Surabaya yang sudah proposional harus diupayakan lebih intensif dan konsisten untuk mempertahankan luasannya serta mengoptimalkan fungsi, kualitas dan distribusi RTH publik secara proporsional di seluruh Kota Surabaya.

Pembangunan ruas jalan baru di Kota Surabaya berpotensi meningkatkan nilai pasar tanah. Salah satu contoh adalah penambahan ruas jalan baru di wilayah Surabaya Timur, yaitu jalan MERR, telah meningkatkan harga tanah yang berlipat-lipat. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Olawande (2011), bahwa kemudahan aksesibilitas dan konektifitas berpotensi meningkatkan nilai tanah. Demikian halnya menurut Wang (2009), bahwa nilai pasar lahan akan meningkat karena faktor kemudahan aksesibilitas untuk mencapai suatu lokasi. Dengan demikian nilai pasar tanah akan berkembang mengikuti perkembangan kemudahan aksesibilitas dan konektifitas.

Nilai pasar tanah juga dipengaruhi oleh kepadatan penduduk. Kawasan yang terbangun di Kota Surabaya saat ini mencapai 58,5% dan akan semakin bertambah. Semakin padatnya kawasan yang terbangun pada suatu wilayah berdampak pada semakin padat penduduknya yang bermukim pada wilayah tersebut. Kabba (2011) menyatakan bahwa kepadatan penduduk yang bermukim pada suatu wilayah akan mempengaruhi nilai pasar tanah pada wilayah tersebut.

Kajian ini menggunakan metode deskriptif yang membuat pencandraan secara sistematis, faktual dan akurat berdasarkan kondisi realitas atau *natural setting* yang holistik, kompleks dan terperinci sebagaimana yang diungkapkan Darjosanjoto (2006). Langkah yang dilakukan diawali dari tinjauan secara konseptual dari beberapa literatur dan tinjauan secara empiris yang terjadi. Studi literatur difokuskan pada nilai tanah dan tata ruang kota. Tinjauan empiris dilakukan pada obyek kajian yaitu Kota Surabaya yang bersumber dari RPJMD Kota Surabaya tahun 2010-2015, RTRW tahun 2007, dan lain-lain. Selanjutnya dilakukan analisis kesenjangan berdasarkan kajian pustaka. Dengan demikian dapat diperoleh suatu kesimpulan dan rekomendasi.

## 2. NILAI TANAH

Secara definisi nilai tanah menurut Sutawijaya (2004) adalah kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Misalnya tanah padang rumput yang mempunyai produktifitas rendah, memiliki nilai relatif rendah karena keterbatasan pemanfaatannya. Sedangkan menurut Putra (2013) nilai tanah merupakan suatu pengukuran nilai tanah yang

didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Dengan demikian nilai tanah merupakan pengukuran kemampuan tanah dalam menghasilkan sesuatu yang memberikan keuntungan secara ekonomis.

Terdapat hubungan yang erat antara nilai tanah dengan harga pasar tanah. Putra (2002) mengungkapkan bahwa harga tanah adalah penilaian tanah yang diukur dengan harga nominal dalam bentuk uang untuk satuan luas tertentu dari tanah di pasar. Nilai tanah dan harga tanah memiliki hubungan fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, dimana harga tanah yang tinggi dapat mencerminkan tingginya nilai tanah. Hal ini diperkuat oleh Sutawijaya (2004), bahwa dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah tersebut, misalnya harga pasar tanah tinggi maka nilai tanahnya juga tinggi demikian pula sebaliknya.

Nilai tanah sangat diperlukan dalam berbagai pengambilan keputusan baik bagi masyarakat, swasta serta pemerintah. Bagi swasta dalam perencanaan investasi harus mempertimbangkan kebutuhan biaya seperti biaya pengadaan tanah dan bangunan, sehingga dibutuhkan informasi yang lengkap meliputi kepastian nilai tanah dan tingkat pertumbuhannya, konsep tata ruang wilayah (*land use*), status kepemilikan hak, agar tidak terjadi masalah di kemudian hari serta tetap berpijak pada regulasi yang berlaku. Bagi Pemerintah Kota nilai tanah dipergunakan sebagai dasar penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah dan bangunan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mempengaruhi besaran pajak bumi maupun bangunan yang diterima oleh Pemerintah. Pada penelitian yang dilakukan oleh Insukindro dan Akhmad Makhfath (2008) dalam Safeyah, M., dkk., (2013) menjelaskan bahwa masyarakat menghendaki NJOP lebih baik mendekati dan mencerminkan harga tanah dan/atau bangunan, dan dapat digunakan multifungsi tidak hanya untuk kepentingan PBB tetapi juga untuk berbagai kepentingan lainnya yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan.

### 2.1. Faktor-faktor Pengaruh Nilai Pasar Tanah

Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah, antara lain ketersediaan sarana dan prasarana, aksesibilitas, pendapatan, luas lahan, kepadatan penduduk, kondisi jalan, transportasi, faktor lingkungan. Dari penelitian yang dilakukan Raeka F., dkk., (2012), bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah/lahan perkotaan Surabaya adalah faktor fasilitas umum, jumlah penduduk dan lokasi. Fasilitas umum terdiri dari variabel jumlah fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan. Faktor lokasi, terdiri dari variabel jarak ke *Central Business District* (CBD), jarak ke sekolah, dan jarak ke pusat belanja. Sementara itu menurut Sutawijaya (2004) yang sangat berpengaruh terhadap nilai tanah/lahan di Kota Semarang adalah faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan faktor lingkungan yang bebas banjir. Widowati, dkk. (2014), menyatakan bahwa faktor-faktor yang memiliki keterkaitan terhadap harga lahan adalah prasarana dan sarana terutama jaringan air bersih, dan drainase, aksesibilitas terutama jarak ke pusat kegiatan, dan pendapatan. Sedangkan yang menjadi faktor penentu variabel harga lahan adalah prasarana dan sarana seperti jaringan air bersih, drainase dan persampahan, aksesibilitas terkait dengan jarak, luas lahan, dan pendapatan.

### 2.2. Perubahan Nilai Pasar Tanah

Seiring dengan terjadinya perubahan fungsi lahan/tanah maka akan terjadi perubahan nilai pasar tanah. Johnson (1987) menyatakan bahwa kepadatan dan perkembangan wilayah terhadap peruntukan permukiman dan areal bisnis mempengaruhi nilai tanah sekitarnya. Nilai tanah sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas, jarak terhadap pusat kota, alih fungsi lahan (*land use*), zonasi, kepadatan dan efek gradien spasial.

Dominasi kegiatan permukiman yang terjadi merata di seluruh wilayah baik di daerah pusat dan di pinggiran kota, baik yang terjadi pada kelas menengah ke atas maupun kelas

menengah ke bawah seperti permukiman padat dan kumuh, berdampak secara linier terhadap perkembangan kegiatan-kegiatan bisnis di perkotaan. Hal ini menyebabkan peningkatan terjadinya perubahan fungsi lahan. Perubahan fungsi lahan pada suatu zona akan mempengaruhi nilai pasar tanah pada suatu wilayah (Olayiwola, 2005).

Berdasarkan RTRW Kota Surabaya tahun 2007, kecenderungan perubahan-perubahan fisik kota terkait alih fungsi lahan pada dasarnya dibagi menjadi dua, yaitu perubahan pemanfaatan lahan dan perubahan pemanfaatan bangunan. Perubahan pemanfaatan lahan diindikasikan dari adanya perubahan dari lahan pertanian, tanah kosong dan jalur hijau menjadi kawasan hunian, perdagangan dan jasa, serta wilayah hunian yang beberapa bidangnya digunakan untuk usaha perdagangan dan jasa. Kondisi ini akan mempengaruhi nilai tanah dikarenakan sudah tidak sesuai dengan tata guna lahan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota sebagaimana yang diungkapkan oleh Putra (2011). Sementara itu perubahan penggunaan bangunan terjadi pada bangunan-bangunan tua dan bersejarah di pusat-pusat kota dan bangunan-bangunan perkantoran yang dikonversi peruntukannya menjadi bangunan komersial. Pengalihan fungsi bangunan tersebut membawa dampak terjadinya perubahan nilai dari tanah tersebut.

### 3. TATA RUANG KOTA

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007, secara definisi tata ruang adalah wujud struktur dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola ruang didefinisikan sebagai distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan tata ruang merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang, melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pengendalian pemanfaatan ruang didefinisikan sebagai upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Dengan demikian pengendalian menjadi faktor yang penting dalam mewujudkan wujud struktur dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.

Pasal 35 UU No. 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa: "pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi". Hal ini menunjukkan bahwa instrumen pengendalian ruang salah satunya adalah melalui *zoning regulation*. *Zoning regulation* selain berfungsi sebagai instrumen pengendalian, juga berfungsi sebagai operasionalisasi rencana tata ruang yang ada. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2011, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Kabupaten /Kota, pada pasal 6 disebutkan bahwa prosedur penyusunannya, selain melihat proses dan jangka waktu, salah satunya adalah melibatkan masyarakat. Masyarakat menjadi unsur yang penting dalam penataan ruang. Peran masyarakat dalam penataan ruang antara lain melalui partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang, partisipasi dalam pemanfaatan ruang dan partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Tanah dipandang sebagai suatu ruang (region/spatial), sebagaimana yang diungkapkan oleh Putra (2013). Selanjutnya diungkapkan bahwa makna ruang tergantung atas kegunaan (*use*) dan nilai (*value*). Di wilayah perkotaan pemanfaatan tanah menjadi lebih intensif seiring dengan semakin mahalnya harga tanah dan semakin kompleksnya penggunaan tanah. Untuk itu diperlukan suatu penataan ruang yang memadai dan terencana.

### 3.1. Tata Ruang Kota Surabaya

Sebagai ibukota Jawa Timur, Kota Surabaya memiliki peran strategis pada skala regional, nasional dan internasional. Pada skala regional sebagai kota perdagangan dan jasa, skala nasional sebagai pusat pelayanan kegiatan Indonesia Timur, dan sebagai simpul transportasi pada skala nasional maupun internasional. Dari RPJMD Kota Surabaya 2010-2015, Kota Surabaya memiliki tata ruang kota dengan kawasan-kawasan strategisnya, antara lain:

- Kawasan pertahanan dan keamanan, yaitu kawasan Bumi Marinir TNI-AL di Karang Pilang Surabaya, Kawasan Basis Armada Timur dan KODIKAL dan LANTAMAL di Tanjung Perak, dan Kawasan Kodam Brawijaya dan Batalyon Infantri (YONIF) di Kawasan Gunungsari.
- Kawasan pendorong pertumbuhan ekonomi: kawasan industri dan pergudangan di Margomulyo, kawasan pusat perdagangan dan perkantoran di Segi Empat Emas Tunjungan dan sekitarnya, kawasan perdagangan dan jasa di kawasan kaki jembatan Wilayah Suramadu – pantai Kenjeran, kawasan *waterfront city* yang terintegrasi dengan rencana pengembangan Pelabuhan Teluk Lamong, kawasan terpadu Surabaya Barat, sebagai kawasan pusat olahraga berskala nasional yang akan terintegrasi dengan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa di sekitarnya.
- Kawasan strategis sosial-budaya: kawasan religi makam Sunan Ampel, kawasan kota lama dengan kampung arab dan cina yang tersebar di kecamatan Krembangan, Kecamatan Pabean Cantian, kecamatan Semampir dan kecamatan Bubutan, kawasan bangunan dan lingkungan cagar budaya yang terdapat pada kawasan Darmo - Diponegoro serta kawasan kampung lama Tunjungan di kecamatan Tegalsari.
- Kawasan pendukung lingkungan hidup, antara lain: kebun binatang Surabaya (KBS), hutan mangrove pantai Timur Surabaya, kawasan sempadan sungai seperti kali Surabaya, kali Wonokromo, Kalimas dan Kali Makmur.
- Kawasan strategis pendayagunaan Sumber Daya Alam (SDA) dan teknologi tinggi; Industri pengembangan perkapalan, Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER), Kawasan depo dan pengolahan BBM di sekitar Pelabuhan Tanjung Perak, Kawasan TPA Benowo.

Dari uraian tersebut Kota Surabaya memiliki kawasan yang lengkap dari sisi sosial, budaya dan ekonomi. Persebaran tata letak kawasan-kawasan yang cukup merata di seluruh wilayah. Untuk kawasan perumahan dan permukiman persebaran yang paling tinggi berada pada wilayah Surabaya Timur, namun saat ini perkembangan wilayah Barat juga berkembang dengan pesat. Dapat dikatakan bahwa Kota Surabaya memiliki potensi tata kota yang baik.

### 3.2. Ketahanan Tata Ruang Kota

UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, bahwa tujuan penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Kota berkelanjutan adalah sebuah kota yang masyarakatnya berkelanjutan secara seimbang dan dinamis dalam lingkungan hidup kota yang tetap berada dalam batas-batas daya dukung, daya tampung dan daya dukung sosialnya. Menurut Suweda (2011) minimal ada 3 (tiga) matra untuk pembangunan berkelanjutan, meliputi:

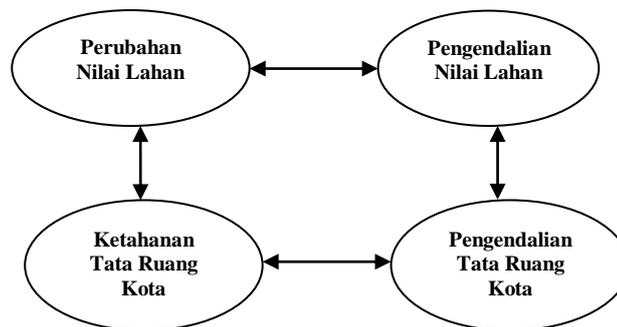
- Keberlanjutan pertumbuhan ekonomi: mengelola lingkungan hidup dan sumberdaya alam secara efektif dan efisien dengan yang berkeadilan perimbangan modal masyarakat, pemerintah dan dunia usaha.
- Keberlanjutan sosial budaya: pembentukan nilai-nilai sosial budaya baru serta peranan pembangunan yang berkelanjutan terhadap iklim politik dan stabilitasnya.
- Keberlanjutan kehidupan lingkungan (ekologi) manusia dan segala eksistensinya: keselarasan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan.

Selanjutnya dinyatakan bahwa penciptaan kota berkelanjutan, berdaya saing dan

berotonomi melalui perencanaan dan pengelolaan baru akan efektif jika terintegrasi dengan strategi pengelolaan penggunaan lahan dan lingkungan. Pengelolaan penggunaan lahan dan lingkungan menjadi faktor yang penting untuk menciptakan kota berkelanjutan. Arah kebijakan pemerintah kota dalam memenuhi tempat tinggal yang layak huni dan berkelanjutan, menurut Suweda (2011) adalah dengan meningkatkan implementasi rencana tata ruang perkotaan dan pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan. Hal ini menegaskan kembali bahwa pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan menjadi hal penting dalam mewujudkan ketahanan tata ruang kota.

Terdapat hubungan yang erat antara perubahan perubahan fungsi lahan, nilai pasar tanah, pengendalian dan ketahanan tata ruang kota. Jika terjadi perubahan pada fungsi lahan akan berpengaruh terhadap nilai pasar tanah yang ada. Sebagai contoh di kawasan Rungkut Surabaya, semenjak dibangunnya jalan MERR, terjadi perubahan yang cukup pesat pada fungsi lahan maupun fungsi bangunan yang berdampak pada nilai pasar tanah. Fungsi lahan dan bangunan yang dahulu banyak didominasi permukiman saat ini mulai didominasi sebagai tempat perdagangan. Penelitian Raeka F., dkk (2012) juga menyebutkan bahwa perkembangan harga lahan kota Surabaya setiap tahun mengalami peningkatan. Faktor-faktor yang mempengaruhi peningkatan harga lahan dari tahun 2009-2011 pada beberapa titik observasi di Surabaya, antara lain; adanya perkembangan fasilitas umum, jumlah penduduk dan lokasi. Harga tanah (nilai tanah) maupun bangunan yang ada menjadi meningkat karena perubahan fungsi lahan dan bangunan. Jika perubahan fungsi lahan tersebut tidak dikendalikan maka akan berpengaruh terhadap tata ruang kota yang sudah direncanakan. Dengan demikian ketahanan tata ruang kota menjadi melemah.

Safeyah, M., dkk (2013), menyebutkan bahwa perubahan fungsi lahan dan bangunan sudah sewajarnya mempengaruhi perubahan terhadap pajak yang dikenakan terhadap suatu lahan atau bangunan yang tercatat pada PBB. Dengan perubahan nilai PBB berdampak pada penerimaan pemerintah. Masyarakat maupun swasta menghendaki nilai wajar yang sesuai dengan yang tertera pada SPPT yang termasuk didalamnya PBB dan NJOP. Selanjutnya Raeka F., dkk (2012) didalam penelitiannya merekomendasikan bahwa model perkembangan nilai tanah perlu dijadikan pertimbangan bagi pemerintah dalam menentukan kebijakan tentang peraturan dalam mengontrol harga lahan di pasar bebas maupun perpajakan sesuai dengan rencana tata ruang. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan nilai tanah dapat dijadikan sebagai alat pengendali tata ruang kota yang ada. Dengan demikian antara perubahan nilai lahan yang terjadi, pengendalian nilai lahan, pengendalian tata ruang kota dan ketahanan ruang kota mempunyai hubungan yang saling berpengaruh, sebagaimana yang ditunjukkan pada gambar 1.



Gambar 1. Hubungan antara Nilai Lahan dan Ketahanan Tata Ruang Kota

Sumber: Analisa Penulis 2014

## 5. KESIMPULAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah antara lain; ketersediaan sarana dan prasarana, aksesibilitas, konektivitas, pendapatan, luas lahan, kepadatan penduduk, kondisi jalan, transportasi, faktor lingkungan, serta perubahan fungsi tanah maupun bangunan.



Terdapat hubungan yang erat antara nilai lahan dengan ketahanan tata ruang kota. Perubahan nilai lahan perlu dikendalikan sebagai pengendali dari suatu tata ruang kota, yang pada akhirnya ketahanan tata ruang kota akan terwujud. Peran masyarakat dan swasta sebagai pelaku utama pembangunan didalam mewujudkan ketahanan tata ruang kota perlu ditingkatkan sejak dari perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian. Untuk itu pemerintah sudah saatnya untuk menjadikan evaluasi nilai tanah sebagai dasar dari tata ruang kota.

## REFERENSI

- Darjosanjoto, Endang Titi Sunarti, 2006, *Penelitian Arsitektur di Bidang Perumahan dan Permukiman*, ITS press, Surabaya.
- Johnson, Michael S.; Ragas, Wade R., 1987, *CBD Land Values and Multiple Externalities, Land Economics*; 63, 4, *Proquest Agriculture Journals*.
- Kabba, Victor Tamba Simbay; Jiangfeng Li, 2011, *Determinants of Urban Land Price in Freetown Sierra Leone, Journal of American Science, USA*.
- Olawande, Oni Ayotunde, 2011, *Land Value Determinants and Variability in Commercial Property Values in Emerging Economy: Case study of Ikeja Nigeria. Department of Estate Management, Covenant University, Ota Nigeria*.
- Olayiwola, LM.; OA Adeleye; AO Oduwaye, 2005, *Correlates of Land Value Determinants in Lagos Metropolis Nigeria, Department of Urban and Regional Planning Obafemi Awolowo University, Ile-Ife, Nigeria*.
- Putra, I Nyoman Dita P.; dkk., 2013, *The Concept and Development of Land Value Assessment, International Conference on Information Systems for Business Competitiveness (ICISBC 2013)*, Semarang, 05 Desember 2013.
- Putra, I Nyoman Dita P., 2013, *Penilaian Tanah*, Buku Ajar, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Surabaya.
- Putra, I Nyoman Dita P., dkk., 2011, *Evaluasi Penggunaan Lahan dan Prediksi Perkembangan Sektor Primer, Sekunder dan Tersier pada Wilayah Kota Surabaya berdasarkan PDRB, Jurnal Teknik Sipil Kern, Vol.1 No.2 Nopember 2011, Surabaya*.
- Putra, I Nyoman Dita P., 2002, *Analisa Nilai Pasar Tanah dengan Metode Pengembangan Lahan (studi kasus Perumahan Puri Karang Asem Malang)*, Tesis, Manajemen Konstruksi, Intitut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Safeyah, M.; dkk., 2013, *Sistem Informasi Pemodelan Prediksi Nilai Tanah yang Dipengaruhi Perkembangan Atribut Fisik Kota dan Efek Geografis*, Laporan Penelitian Hibah Bersaing, Dikti.
- Sutawijaya, A., 2004, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78*.
- Suweda, I Wayan, 2011, *Penataan Ruang Perkotaan yang Berkelanjutan, Berdaya Saing dan Berotonomi (Suatu Tinjauan Pustaka), Jurnal Ilmiah Teknik Sipil, Vol. 15, No. 2, Juli 2011, Hal 113 – 122*.
- Raeka, F.; dkk., 2012, *Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya, Jurnal Teknik ITS, Vol. 1, No.1 (Sept. 2012), Hal 48 – 51*.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2010-2015.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW) Tahun 2007.
- Wang, Wen-Chieh; Hong-Wei Tsai, 2009, *Natural Movement versus Land Values: An Analysis of the Relationship between Spatial Integration and Land value in an Asian City, Proceeding of the 7<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, Stockholm*.
- Widowati, Titin; Wijaya, Holi Bina, 2014, *Variabel Penentu Harga Lahan Di Perumahan Sekitar Kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang, Jurnal Teknik PWK, Vol. 3 No. 1, Hal 60 – 70*.