

**ANALISIS NILAI EKONOMI PADA RUMAH
SEWAAN DI KECAMATAN GADING
CEMPAKA KOTA BENGKULU**



SKRIPSI

**OLEH
MUFRI DEWANSA PUTRA
NPM : C1A010025**

**UNIVERSITAS BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN**

2014

**ANALISIS NILAI EKONOMI PADA RUMAH
SEWAAN DI KECAMATAN GADING
CEMPAKA KOTA BENGKULU**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Bengkulu
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan
Program Sarjana Ekonomi

Oleh
MUFRI DEWANSA PUTRA
NPM : C1A010025

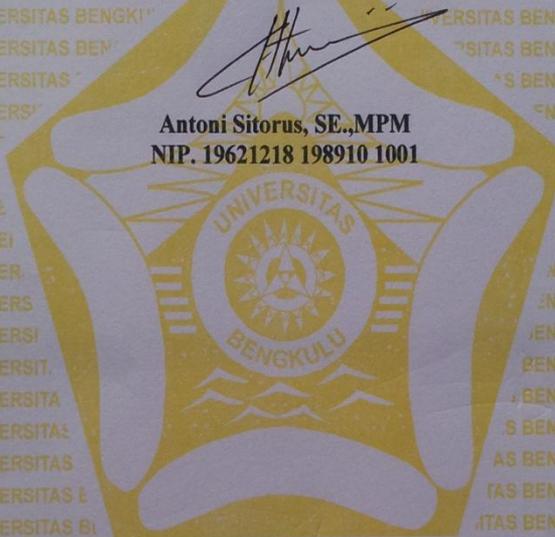
**UNIVERSITAS BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN
2014**

Skripsi Oleh Mufri Dewansa Putra
Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Bengkulu, Juli 2014
Pembimbing,



Antoni Sitorus, SE.,MPM
NIP. 19621218 198910 1001



Mengetahui:
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan



Yusnida, SE.,M.Si
NIP. 19611222 198803 2 002

Skripsi oleh **Mufri Dewansa Putra** ini
Telah Dipertahankan di depan dewan penguji pada hari Selasa, 08 Juli 2014

Bengkulu, 08 Juli 2014

Dewan Penguji

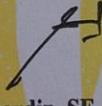
Ketua


Drs. Sunoto, M.Si
NIP. 19610212 198702 1 001

Sekretaris

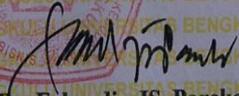

Antoni Sitorus, SE.,MPM
NIP. 19621218 198910 1001

Anggota


Benardin, SE.,MT
NIP. 19640911 199103 1 003

Mengetahui,

Dr. Fahrudin JS. Pareke, SE.,M.Si
Wakil Dekan Bidang Akademik


Dr. Fahrudin JS. Pareke, SE.,M.Si
NIP. 19710914 199903 1 004

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan kepada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja atau tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri. Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin, meniru tulisan orang lain seolah-olah pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Bengkulu, 08 Juli 2014

Mufri Dewansa Putra

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- ❖ *“Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan yang lain, dan hanya pada Tuhanmu lah kamu berharap”.*
(Q.S. Alam Nasyrah : 6-8)
- ❖ *“Sesungguhnya barang siapa yang bertaqwa dan sabar maka sesungguhnya Allah tidak akan menyiaikan orang-orang berbuat baik”.*(Q.S. Yusuf : 90)
- ❖ *“Sesungguhnya Allah tidak akan merubah nasib suatu kaum, sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”.* (Q.S. Ar Ra'du : 11).

Kupersembahkan Kepada :

- ☞ *Ayah (Murni Syahrul, S.Pd) dan Ibu (Nursiah) tercinta yang telah membesarkan, mendidik dan menyayangiku dengan penuh kasih sayang.*
- ☞ *Untuk Saudaraku adik (Edwin Yunizar Putra) & adik perempuanku (Hastin Yunita Sari) yang selalu memberikan motivasi.*
- ☞ *Keluarga-kekuargaku yang selalu memberikan dukungan*
- ☞ *Almamaterku*

ABTRACK

ANALYSIS OF ECONOMIC VALUE AT RENT HOUSE IN SUBDISTRICT GADING CEMPAKA TOWN BENGKULU

Mufri Dewansa Putra¹
Antoni Sitorus²

Research in doing in subdistrict Gading Cempaka town of Bengkulu this purpose to know economic rent value of farm (land rent) at rent house in subdistrict Gading Cempaka now and then for know pattern spreading of rent house in subdistrict Gading Cempaka. This research involve twenty one (21) respondent that is owner rent house. The file will be analysed by finansial and descriptive qualitative. Result of research indicate that average real value of land rent at rent house in subdistrict Gading Cempaka that is as Rp 199.808,-/m²/years. Its meaning this value is price per m² of rent house mean exist in subdistrict Gading Cempaka. While for the pattern of spreading of rent house in subdistrict Gading Cempaka found that is spreading pattern to agglomerate pattern that is lapped over from more compact house buildings with certain distance and have same relieve that is lowland. For the percentage of spreading of rent house many that is district of Sidomulyo that as to 40 %.

Keyword : Economic Rent, Rent House And Pattern of Spreading.

¹*Student of Faculty of Economic, University of Bengkulu*

²*Skripsi Supervisor*

RINGKASAN

ANALISIS NILAI EKONOMI PADA RUMAH SEWAAN DI KECAMATAN GADING CEMPAKA KOTA BENGKULU

Mufri Dewansa Putra¹
Antoni Sitorus²

Perumahan merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang. Perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat. Selain merupakan kebutuhan pokok, keadaan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap pembinaan watak dan kepribadian serta merupakan faktor penting dalam produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Tetapi di lain pihak kemampuan untuk mengusahakan adanya perumahan yang layak tergantung sekali dari pada adanya perkembangan serta pembangunan ekonomi.

Penelitian yang dilakukan di Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu ini bertujuan untuk mengetahui rata-rata nilai ekonomi pada rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka pada saat ini dan juga untuk mengetahui pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka. Penelitian ini melibatkan 21 responden yaitu pemilik rumah sewaan. Data yang didapat akan dianalisis secara finansial dan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai riil, dari rata-rata nilai ekonomi pada rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka yaitu sebesar Rp 199.808,-/m²/tahun. Artinya nilai ini merupakan harga per m² dari rata-rata rumah sewaan yang ada di Kecamatan Gading Cempaka. Sedangkan untuk pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka ditemukan bahwa pola penyebarannya cenderung berpola Mengelompok yaitu tersusun dari bangunan-bangunan rumah yang lebih kompak dengan jarak tertentu dan memiliki relief yang sama yaitu dataran rendah. Untuk persentase penyebaran rumah sewaan terbanyak yaitu ada di Kelurahan Sidomulyo yaitu sebesar 40 %.

Kata Kunci : Nilai Ekonomi, Rumah Sewaan Dan Pola Sebaran.

1 Penulis

2 Pembimbing

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas tuntunannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi penelitian dengan judul **“Analisis Nilai Ekonomi Pada Rumah Sewaan di Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu”**. Skripsi ini ditulis untuk memenuhi persyaratan penyelesaian Program Sarjana pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Bengkulu.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui nilai ekonomi lahan pada rumah sewaan dan pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu. Penulis menyadari bahwa skripsi yang ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak mempunyai kesalahan. Oleh karena itu, kritik dan saran para pembaca sangatlah diharapkan demi perbaikan dimasa yang akan datang. Dan harapan dari penulis agar skripsi ini berguna bagi para pembaca dan peneliti selanjutnya.

Dalam penulisan skripsi ini banyak mendapat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak, Ibu, dan Adik- adik ku yang selalu memberikan dukungan baik materil, moril, dan doa.
2. Bapak Antoni Sitorus, SE.,MPM sebagai Dosen pembimbing yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Drs. Sunoto, M.Si dan Bapak Benardin, SE.,MT sebagai tim penguji skripsi yang telah bersedia memberikan masukan yang berguna bagi penulis skripsi.
4. Ibu Yusnida, SE, M.Si sebagai Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Bengkulu.
5. Ibu Dra. BIE Indraswanti, M.Si sebagai pembimbing akademik yang telah membantu penulis dalam kegiatan perkuliahan.

6. Seluruh Staf Pengajar/ Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan segenap ilmunya kepada penulis selama masa kuliah, khususnya staf pengajar Jurusan Ekonomi Pembangunan.
7. Kepala BPS Kota Bengkulu beserta staf karyawan atas keramahan dan informasi-informasi yang diberikan.
8. Kepala Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu beserta stafnya atas keramahan dan informasi-informasi yang diberikan.
9. Seluruh teman-teman di Jurusan Ekonomi Pembangunan angkatan tahun 2010 atas dukungan, bantuan, dan persahabatan.
10. Keluarga dan teman-teman yang ada di Desa Pagar Besi, Kecamatan Merigi Sakti, Kabupaten Bengkulu Tengah.
11. Pihak - pihak yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung atas bantuannya dalam pelaksanaan penelitian dan penyelesaian skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu penulis mengharapkan adanya masukan untuk perbaikan di masa yang akan datang agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik lagi. Semoga skripsi dapat bermanfaat.

Bengkulu, 08 Juli 2014

Mufri Dewansa Putra

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO	v
ABSTRACT.....	vi
RINGKASAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	6
BAB II. KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori.....	7
2.1.1. Sumberdaya Lahan	7
2.1.2. Struktur Tata Ruang Kota	8
2.1.3. Sewa Ekonomi	9
2.1.4. Teori Richardian Rent	11
2.1.5. Teori Lokasi Von Thunen	12
2.1.6. Teori Tata Guna Lahan Untuk Pemukiman	13
2.1.7. Pola Pemukiman dan Perumahan	14
2.2. Penelitian Terdahulu	16
2.3. Kerangka Analisis	18
BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	19
3.2. Jenis Dan Sumber Data	19
3.3. Definisi Operasional	20
3.4. Metode Pengumpulan Data	20
3.5. Metode Pengambilan Sampel	21
3.6. Metode Analisis Data	22
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian	25
4.1.1. Deskripsi Data	25

a. Kondisi Kependudukan	26
b. Kondisi Pendidikan	26
c. Kondisi Perekonomian	27
d. Sarana Kesehatan	27
e. Sarana Ibadah	28
f. Rencana Pola Ruang Wilayah	28
4.1.2. Hasil Perhitungan Dan Interpretasi Data.....	30
a. Analisis Nilai Ekonomi Pada Rumah Sewaan	30
b. Analisis Pola Penyebaran Rumah Sewaan	33
4.2. Pembahasan.....	36
BAB V. PENUTUP	
5.1. Kesimpulan.....	45
5.2. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

No	Judul Tabel	Halaman
1.1.	Banyaknya Rumah Dirinci Menurut Kualitas Bangunan di Kecamatan Gading Cempaka	2
1.2.	Luas lahan seluruh Kecamatan di Kota Bengkulu (KM ²).....	3
1.3.	Jumlah seluruh penduduk Kecamatan di Kota Bengkulu	4
2.1.	Nilai penggunaan lahan di Kecamatan Ciampea.....	17
3.1.	Sampel Penelitian	21
4.1.	Jarak, RT, RW dan Luas di Kecamatan Gading Cempaka tahun 2012	25
4.2.	Laporan Kependudukan Kecamatan Gading Cempaka Bulan Desember 2013	26
4.3.	Sarana Perekonomian di Kecamatan Gading Cempaka Tahun 2011.....	27
4.4.	Sarana Kesehatan di Kecamatan Gading Cempaka Tahun 2012	28
4.5.	Sarana Ibadah di Kecamatan Gading Cempaka Tahun 2012.....	28
4.6.	Data Nilai Ekonomi Pada Rumah Sewaan di Kecamatan Gading Cempaka	31
4.7.	Hasil Perhitungan Rata-rata Nilai Ekonomi Rumah Sewaan	32
4.8..	Rata-rata Nilai Ekonomi Rumah Sewaan Per Kelurahan	33
4.9.	Persentase Banyaknya Rumah Sewaan di Kecamatan Gading Cempaka	36

DAFTAR GAMBAR

No	Judul Gambar	Halaman
2.1.	Perbedaan <i>Land Rent</i> Karena Perbedaan Tingkat Kesuburan Lahan	11
2.2.	Pengaruh Jarak Terhadap Biaya Transportasi dan <i>Land Rent</i>	13
2.3.	Kerangka Analisis	18
4.1.	Peta Pola Sebaran Rumah Sewaan di Kecamatan Gading Cempaka	34
4.2.	Lokasi Rumah Sewaan di Kelurahan Sidomulyo.....	41
4.3.	Kondisi Fisik Rumah Sewaan di Kecamatan Gading Cempaka	43
4.4.	Jarak Rumah Sewaan dengan Perumahan Penduduk	44

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul Lampiran	Halaman
1.	Kuisisioner	50
2.	Jumlah penduduk Kecamatan Gading Cempaka Menurut Kelompok Umur	51
3.	Prasarana Pendidikan Kecamatan Gading Cempaka Tahun 2013	52
4.	Jarak Dan Waktu Tempuh Rumah Sewaan Menuju Jalan Utama, Pasar, Sekolah dan Kecamatan	53
5.	Peta Wilayah Kecamatan Gading Cempaka.....	54
6.	Dokumentasi Beberapa Foto Rumah Sewaan Di Kecamatan Gading Cempaka	55
7.	Surat Izin Penelitian	56

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan semakin bertambahnya penduduk pada zaman sekarang ini, semakin bertambah pula masalah yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, baik dari diri sendiri hingga tempat dimana masyarakat itu tinggal. Perumahan dan pemukiman tidak bisa dilihat sebagai kebutuhan hidup semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menempatkan jati dirinya. Salah satu permasalahan yang terjadi di Kota Bengkulu Khususnya adalah mengenai banyaknya pendatang yang masuk ke Kota Bengkulu karena ingin bersekolah atau mencari kerja dan mengakibatkan kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal semakin meningkat oleh karena sebagian pendatang tidak mampu untuk sekaligus membeli rumah tinggal itu sendiri secara tunai. Maka pemenuhan akan perumahan mereka atasi dengan cara melakukan sewa rumah hunian atau biasa disebut kontrak yang ada masa berakhirnya maupun cara sewa menyewa. Sewa menyewa yang terjadi di Kota Bengkulu tersebut terjadi adanya suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya. Sewa menyewa dapat dilakukan dengan menyewa tanah yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah dan dilakukan atas dasar persetujuan dari pemilik hak atas tanah, karena pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan perjanjian tertulis.

Sedangkan Perumahan itu sendiri merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang. Perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat. Selain merupakan kebutuhan pokok,

keadaan perumahan juga mempunyai pengaruh terhadap pembinaan watak dan kepribadian serta merupakan faktor penting dalam produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Tetapi di lain pihak kemampuan untuk mengusahakan adanya perumahan yang layak tergantung sekali daripada adanya perkembangan serta pembangunan ekonomi.

Tabel 1.1. Banyaknya Rumah Dirinci Menurut Kualitas Bangunan Rumah Per Kelurahan Di Kecamatan Gading Cempaka Tahun 2012

No	Kelurahan	Permanen	Semi Permanen	Tidak Permanen
1	Cempaka Permai	1166	57	28
2	Lingkar Barat	1785	58	7
3	Padang Harapan	962	305	5
4	Jalan Gedang	1157	233	17
5	Sidomulyo	1615	136	10
Jumlah		6685	789	67

Sumber : Laporan Tahunan Kecamatan Gading Cempaka . 2012

Dari tabel diatas terlihat bahwa pada tahun 2012 pembangunan rumah permanen banyak terdapat di Kelurahan Lingkar Barat yaitu sebesar 1.785 rumah, untuk rumah semi permanen masih banyak terdapat di Kelurahan Padang Harapan yaitu sebesar 305 dan untuk rumah tidak permanen itu banyak terdapat di Kelurahan Cempaka Permai yaitu sebesar 28 Rumah. Dari data tersebut bisa disimpulkan bahwa untuk pembangunan rumah di kecamatan gading cempaka pada tahun 2012 masih belum merata yang hal tersebut dibuktikan dengan masih banyaknya rumah yang tergolong semi permanen dan tidak permanen. Sedangkan Lahan merupakan sumber daya alam sebagai wadah dan faktor produksi yang strategis bagi kegiatan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Semua sektor pembangunan fisik membutuhkan lahan, Seperti sektor pertanian, kehutanan, pemukiman, industri, pertambangan dan transportasi (Supamako, 1989). Dari data BPS (2013), Kecamatan Gading Cempaka merupakan Kecamatan yang

paling sedikit memiliki Kelurahan jika dibandingkan dengan Kecamatan lainnya yaitu hanya berjumlah 5 Kelurahan saja.

Tabel 1.2. Luas Lahan Seluruh Kecamatan di Kota Bengkulu (KM²)

No	Tahun	Kecamatan Di Kota Bengkulu	Jumlah Kelurahan Di Kota Bengkulu	Luas Lahan (KM ²)
1	2011	Gading Cempaka	5	9,914
2	2012	Kampung Melayu	6	38,38
3	2012	Muara Bangkahulu	7	2.329,3
4	2010	Ratu Agung	8	8,92
5	2012	Ratu Samban	9	2,84
6	2012	Selebar	6	46,4
7	2012	Singaran Pati	6	9,92
8	2010	Sungai Serut	7	13,53
9	2012	Teluk Segara	13	2,855

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

Dan Untuk Luas Lahan Kecamatan Gading Cempaka mempunyai lahan terluas ke 6 (Enam) yaitu hanya sebesar 9,91 km², setelah Kecamatan Muara Bangkahulu, kemudian diikuti oleh Kecamatan Selebar, Kampung Melayu, Sungai Serut, dan Singaran Pati dengan leluasan masing-masing 2.329,3 km², 46,4 km², 38,38 km², 13,53 km², dan 9,92 km².

Sejalan dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Kecamatan Gading Cempaka yaitu terbesar ke 4 (Empat), maka tentu akan mempengaruhi banyaknya lahan yang akan di gunakan untuk perumahan, maka dari itu perlu kebijakan - kebijakan khusus dari pemerintah untuk menekan angka meledaknya jumlah penduduk, baik itu dari kelahiran maupun urbanisasi, atau transmigrasi, Data mengenai penduduk Kecamatan Gading Cempaka bisa dilihat pada tabel 1.3 dibawah ini :

Tabel 1.3. Jumlah Seluruh Penduduk Kecamatan di Kota Bengkulu.

No	Tahun	Kecamatan Di Kota Bengkulu	Jumlah Kelurahan Di Kota Bengkulu	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	2013	Gading Cempaka	5	42.144
2	2012	Kampung Melayu	6	33.244
3	2012	Muara Bangkahulu	7	47.300
4	2010	Ratu Agung	8	49.255
5	2012	Ratu Samban	9	27.210
6	2012	Selebar	6	52.323
7	2011	Singaran Pati	6	38.017
8	2010	Sungai Serut	7	21.981
9	2012	Teluk Segara	13	25.071

Sumber : Badan Pusat Statistik . 2013

Dari tabel 1.3 diatas diketahui bahwa Kecamatan Gading Cempaka yang memiliki Kelurahan paling sedikit dibandingkan Kecamatan lainnya tapi penduduknya lebih banyak ke 4 (empat) yaitu sebesar 42.144 Jiwa, setelah Kecamatan Selebar, Ratu Agung, Muara Bangkahulu yang masing-masing mempunyai jumlah penduduk 52.323 Jiwa, 49.255 Jiwa, 47.300 Jiwa. Jika dibandingkan dengan Kecamatan Teluk Segara walaupun memiliki jumlah Kelurahan yang paling banyak tapi dari sisi penduduk tentu Kecamatan Gading Cempaka lebih unggul. Hal ini bisa disebabkan oleh karena letaknya yang masih berada dalam cakupan kota dan akses transportasi yang lancar. Perkembangan struktur kota Kecamatan Gading Cempaka sangat dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan karakteristik sosial dan budaya. Karakteristik berupa topografi yang relatif datar menyebabkan meratanya perkembangan yang terjadi. Pemusatan aktivitas penduduk lebih cepat terjadi dilokasi yang mempunyai topografi yang relatif datar.

Sedangkan perkembangan yang disebabkan oleh karakteristik sosial dan budaya berkaitan dengan pertumbuhan penduduk. Walaupun kecamatan Gading Cempaka dikatakan cukup jauh dari pusat kota, namun tentunya memberikan daya tarik tersendiri bagi penduduk untuk bertempat tinggal di

Kecamatan ini. Hal ini karena Kecamatan Gading Cempaka adalah kawasan permukiman dengan kepadatan sedang dan mempunyai fasilitas-fasilitas yang jauh lebih baik daripada Kecamatan lainnya (Yunus,2005:63). Dengan semakin berkembangnya pembangunan dan meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kecamatan Gading Cempaka maka lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan seperti permukiman, perdagangan, dan industri semakin meningkat sering terjadi benturan kepentingan fungsi lahan. Alih fungsi lahan cenderung tidak dapat dihindari, hal ini disebabkan perkembangan nilai lahan yang lebih tinggi. Jumlah penduduk yang meningkat juga mempengaruhi peningkatan kebutuhan tempat tinggal dan fasilitas penunjangnya seperti rumah sakit, jalur transportasi, areal industri dan lain-lain. Perubahan struktur perekonomian akibat dari berkembangnya suatu wilayah berdampak kepada perubahan nilai ekonomi lahan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan kondisi yang terjadi berhubungan dengan nilai ekonomi rumah sewaan, maka rumusan masalahnya antara lain sebagai berikut:

1. Berapa rata-rata nilai ekonomi pada rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka pada saat ini ?
2. Bagaimana pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disampaikan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui rata-rata nilai ekonomi pada rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka pada saat ini.
2. Untuk mengetahui pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Masukan dan pertimbangan bagi perencanaan dan pembangunan wilayah di Kecamatan Gading Cempaka khususnya dalam merumuskan dan menetapkan kebijakan sistem insentif dan disinsentif yang terkait dengan penggunaan sumberdaya lahan.
2. Masukan bagi pemilik rumah sewaan dalam memperkirakan nilai ekonomi dari rumahnya.
3. Bahan pertimbangan, referensi dan literatur bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

1.5. Ruang Lingkup, Keterbatasan Penelitian

Ruang lingkup dan batasan dalam penelitian ini hanya khusus pada rumah sewaan yang berlokasi di Kecamatan Gading Cempaka tidak mencakup seluruh Kecamatan di Kota Bengkulu dan terfokus hanya pada rumah sewaan yang berada 100 - 200 meter dari jalan utama. Batasan wilayah studi ini didasarkan pada pertimbangan, bahwa banyaknya rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka membuat peneliti harus melakukan sensus dan hal itu sangat memakan biaya dan waktu yang cukup banyak maka dari itu batasan ini perlu dibuat.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Sumberdaya Lahan

Lahan merupakan sumberdaya, wadah, dan faktor produksi strategis bagi pembangunan untuk kesejahteraan manusia. Menurut Jayadinata, lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Oleh sebab itu, lahan merupakan nilai investasi yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Jayadinata, 1999: 10).), Sumberdaya lahan adalah bagian dari bentang lahan (*land scape*) yang mencakup pengertian lingkungan fisik termasuk iklim, topografi/relief, hidrologi, termasuk keadaan vegetasi alami yang semuanya secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan (FAO, 1976 dalam Hardjowigeno dan Widiatmaka, 2001).

Sumberdaya lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, hal ini karena lahan merupakan masukan/*input* yang diperlukan untuk setiap bentuk aktivitas manusia seperti untuk pertanian, industri, permukiman, transportasi, rekreasi, dan lain-lain. Lahan juga merupakan faktor produksi yang sangat menentukan bagi proses pembangunan ekonomi suatu Negara. Negara yang memiliki lahan yang subur sangatlah mungkin memiliki tingkat produktivitas pertanian yang tinggi pada tahap awal dari pertumbuhan ekonomi. Peningkatan produktivitas pertanian akan sangat mempengaruhi perkembangan sektor sektor lain seperti sektor industri dan jasa pada tahap perkembangan ekonomi lebih lanjut (Suparmoko, 1989).

Lahan bersifat terbatas, sehingga penggunaan lahan memerlukan penataan yang dilakukan secara terencana untuk maksud-maksud penggunaan bagi kesejahteraan manusia. Lahan berfungsi sebagai pendayaguna social

ekonomi masyarakat, sehingga penataan lahan yang tidak terencana dapat merugikan penduduk sendiri.

2.1.2. Struktur Tata Ruang Kota

Teori-teori yang mendasari struktur tata ruang kota merupakan kombinasi dari struktur intern kota. Teori-teori tersebut adalah Teori Ketinggian Bangunan, Teori Konsektoral, Teori Historism, Dan Teori Struktural (Yunus,2004:16-61).

1. Teori Ketinggian Bangunan (Bergel, 1955). Teori ini menyatakan bahwa perkembangan struktur kota dapat dilihat dari variabel ketinggian bangunan. DPK atau CBD secara garis besar merupakan daerah dengan harga lahan yang tinggi, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Dalam hal ini, maka di DPK atau CBD paling sesuai dengan kegiatan perdagangan (*retailactivities*), karena semakin tinggi aksesibilitas suatu ruang maka ruang tersebut akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya.
2. Teori Konsektoral (Griffin dan Ford, 1980). Teori Konsektoral dilandasi oleh struktur ruang kota di Amerika Latin. Dalam teori ini disebutkan bahwa DPK atau CBD merupakan tempat utama dari perdagangan hiburan, dan lapangan pekerjaan. Di daerah ini terjadi proses perubahan yang cepat sehingga mengancam nilai historis dari daerah tersebut. Pada daerah-daerah yang berbatasan dengan DPK atau CBD di kota-kota Amerika Latin masih banyak tempat yang digunakan untuk kegiatan ekonomi, antara lain pasar lokal, daerah-daerah pertokoan untuk golongan ekonomi lemah dan sebagian lain dipergunakan untuk tempat tinggal sementara para imigran.
3. Teori Historis dan Struktural (Alonso, 1964). Kedua teori yang dikemukakan Alonso menyoroiti gejala sentrifugal dan sentripetal dari menurunnya kualitas lingkungan, peran teknologi, dan komunikasi di pusat kota. Hal yang membedakan pada teori historis dikaitkan dengan variabel struktur penduduk, karakteristik pekerjaan, pertumbuhan populasi

dan ketersediaan tanah, sebaliknya pada teori struktural dikaitkan dengan variabel taste, preferences, dan life styles.

2.1.3. Sewa Ekonomi (*Economic Rent*)

Economic rent sama dengan surplus ekonomi yang merupakan kelebihan nilai produksi total diatas biaya total. Menurut Anwar (1990) suatu lahan sekurang-kurangnya memiliki 4 (empat) jenis *rent* yaitu :

1. *Ricardian rent*, yang menyangkut fungsi kualitas dan kelangkaan lahan;
2. *Location rent*, yang menyangkut aksesibilitas lahan;
3. *Ecological rent*, yang menyangkut fungsi ekologi lahan;
4. *Sociological rent*, yang menyangkut fungsi sosial dari lahan;

Umumnya *land rent* yang merupakan cermin dari mekanisme pasar hanya mencakup *ricardian rent* dan *locational rent*, sedangkan *ecological rent* dan *sociological rent* tidak sepenuhnya terjangkau mekanisme pasar. 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 melalui usaha reklamasi. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (*land function and use*) dapat berubah tetapi lahannya sendiri bersifat stationer (tetap). Atas dasar sifat ini, ketentuan penetapan harga lahan akan sangat bersifat spesifik yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran/persediaan (*demand and supply*) lahan pada suatu wilayah tertentu. Faktor lokasi dalam penentuan harga lahan untuk berbagai penggunaan tidak sama, pertimbangan tata ruang.

Menurut Barlowe (1986) sewa lahan merupakan konsep penting dalam teori ekonomi sumberdaya lahan. Sewa lahan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Sewa lahan (*contract rent*) sebagai pembayaran dari penyewa kepada pemilik, dimana pemilik melakukan kontrak sewa dalam jangka waktu tertentu.

2. Keuntungan usaha (*economic rent* atau *land rent*) yaitu merupakan surplus pendapatan di atas biaya produksi atau harga input tanah yang memungkinkan faktor produksi tanah dapat dimanfaatkan dalam proses produksi.

Sewa tanah dan keuntungan usaha merupakan dua konsep sewa lahan penting yang digunakan dalam ekonomi sumberdaya lahan. Kedua konsep tersebut hanya berbeda dalam satu hal yaitu *contract land* merupakan pembayaran yang sebenarnya kepada pemilik lahan. Pembayaran ini dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari surplus pendapatan (*land rent*) yang seharusnya oleh pemilik lahan. Kekurangan maupun kelebihan dari surplus pendapatan merupakan hak dari penyewa. Surplus ekonomi dari sumberdaya lahan dapat dilihat dari surplus ekonomi karena kesuburan tanahnya dan surplus ekonomi karena lokasi ekonomi. Perbedaan kesuburan tanah mengakibatkan perbedaan output dengan biaya produksi total yang sama. Lahan subur akan menghasilkan output yang paling banyak dibandingkan dengan lahan yang tidak subur, sehingga *land rent* pada tanah yang subur akan lebih tinggi dari tanah yang kurang subur. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan dalam besarnya biaya produksi rata-rata per unit untuk lahan dengan berbagai tingkat kesuburan tersebut.

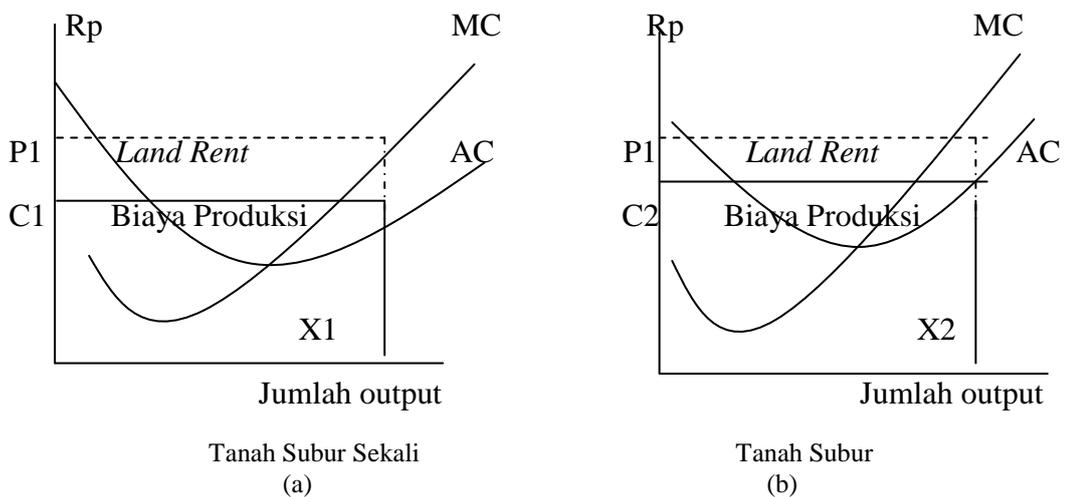
Perbedaan kualitas lokasi mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*. Hal ini disebabkan dengan biaya produksi rata-rata per unit yang sama, harga output yang diterima produsen di daerah pasar proporsional dengan harga jual output, sedangkan pada lokasi yang lebih jauh, harga yang diterima produsen akan lebih rendah karena meningkatnya biaya transportasi. Adanya perbedaan harga yang diterima produsen tersebut mengakibatkan *land rent* tertinggi adalah lokasi yang dekat dengan pasar dan *land rent* semakin rendah atau menurun apabila semakin jauh dari pasar. Adanya kelangkaan sumberdaya lahan menyebabkan lahan memiliki nilai yang semakin tinggi. Hal tersebut dapat dijelaskan dengan konsep bahwa sewa ekonomi lahan (*land rent*) yang merupakan konsep penting dalam teori

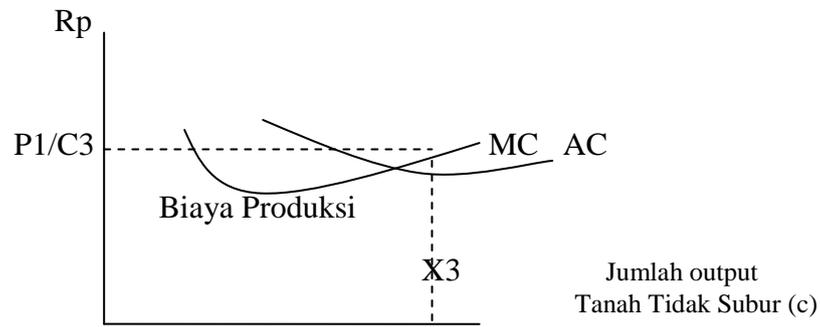
ekonomi sumberdaya lahan. Ada dua aspek penting yang menentukan nilai ekonomi lahan , yaitu faktor kesuburan tanah dan jarak lahan tersebut dari pusat fasilitas. Terkait dengan aspek-aspek tersebut , ada beberapa ahli yang mengemukakan teori sewa lahan antara lain :

2.1.4. Teori Ricardian Rent

David richardo dalam Suparmoko (1989) mengemukakan bahwa sewa tanah dapat didefinisikan sebagai surplus ekonomi atas tanah tersebut. Artinya keuntungan yang didapat atas dasar produksi dari tanah tersebut setelah dikurangi biaya. Adanya perbedaan surplus ekonomi yang didapat pada suatu tanah dikarenakan perbedaan tingkat kesuburan. Andaikan ada 3 jenis lahan dengan tingkat kesuburan yang berbeda dipergunakan untuk memproduksi komoditas yang sama dan menggunakan faktor-faktor lain yang sama. Menurut teori ini, karena perbedaan kesuburan lahan, maka pada tingkat harga output dan input yang sama akan diperoleh surplus yang berbeda seperti dijelaskan pada Gambar 2.1 ;

Gambar 2.1. Perbedaan *Land Rent* karena perbedaan tingkat kesuburan lahan





Sumber : Sjafrizal. 2012. Ekonomi Wilayah dan Perkotaan. Jakarta. Rajawali Pers.

Keterangan Gambar :

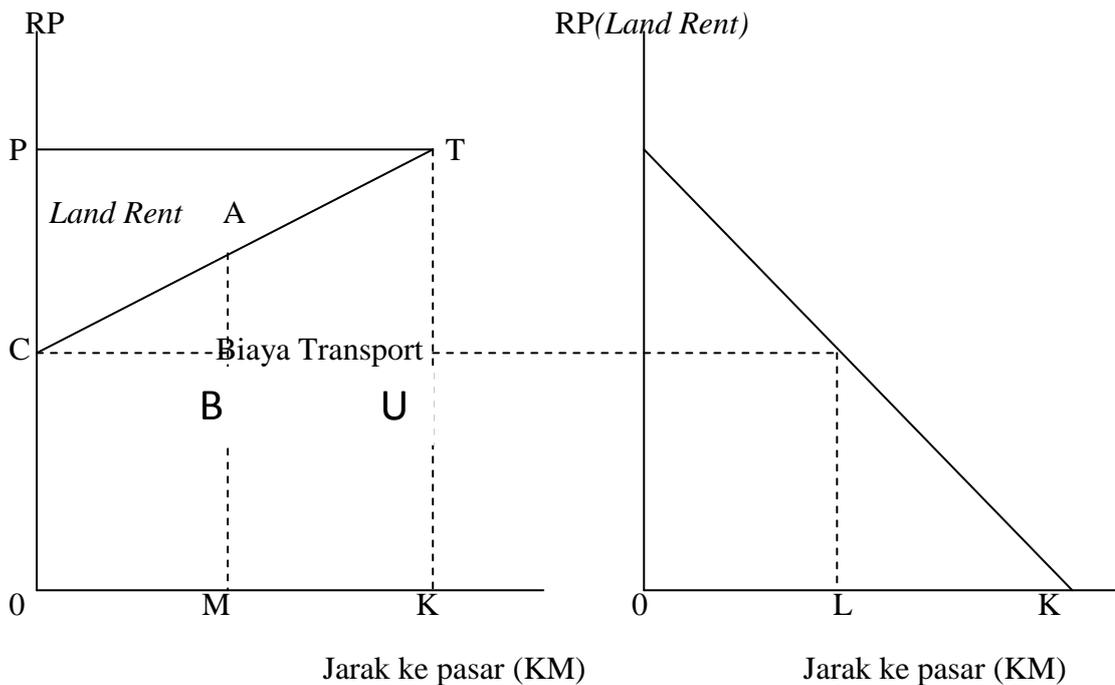
- P1 : Harga produksi
- C1,C2,C3 : Biaya Produksi
- X1, X2, X3 : Tingkat Produksi
- AC : Biaya Rata-rata
- MC : Biaya Marginal

2.1.5. Teori Lokasi Von Thunen

Berdasarkan teori lokasi Von Thunen dalam Suparmoko (1989), bahwa surplus ekonomi suatu lahan banyak ditentukan oleh lokasi ekonomi (jaraknya ke kota). Menurut VON Thunen, bahwa biaya transportasi dari lokasi suatu lahan ke kota (pasar) merupakan input produksi yang penting, makin dekat lokasi suatu lahan ke kota maka makin tinggi aksesibilitasnya atau biaya transport semakin mahal berbanding terbalik dengan jarak. Semakin jauh jarak ke pusat pasar maka biaya transportasi semakin mahal sehingga *land rent* semakin turun sejalan dengan semakin meningkatnya biaya transportasi. Hal ini dapat diilustrasikan seperti pada gambar 2. misalkan pada jarak 0 km (tepat dilokasi pasar) biaya transportasi tidak ada, maka biaya total produksi sebesar OC (*land rent* tinggi), kemudian pada jarak OM biaya transportasi meningkat menjadi BA sehingga biaya total produksi menjadi MA. Sehingga nilai *land rent*-nya menjadi lebih rendah. Pada jarak OK biaya transportasi sebesar UT, sehingga biaya total produksi sebesar KT. Pada kondisi demikian tidak mendapatkan surplus. Oleh karena

itu *land rent* berbanding terbalik dengan jarak, semakin besar jarak maka *land rent* semakin kecil.

Gambar 2.2. Pengaruh Jarak Terhadap Biaya Transportasi Dan *Land Rent*



Sumber : Sjafrizal. 2012. Ekonomi Wilayah dan Perkotaan. Jakarta. Rajawali Pers.

Keterangan gambar :

- 0 : Pusat Pasar
- P : Harga Produk
- C : Biaya Produksi
- M, K, L : Jarak

2.1.6. Teori Tata Guna Lahan Untuk Pemukiman

Bagi rumah tangga ada kepuasan yang dikaitkan dengan harga sewa tanah (*land rent*). Dengan menempati sebuah lokasi lahan, maka sebuah rumah tangga akan memperoleh tingkat kepuasan tertentu. Dengan demikian, harga untuk sebidang lahan mempunyai nilai sembarang, karena dapat dikaitkan dengan tingkat kepuasannya. Misalnya ada dua lokasi lahan yang berbeda, maka harga kedua lahan tersebut akan berbeda pula, karena terdapat tingkat

kepuasan terhadap masing-masing lokasi lahan. Dalam teori tata guna lahan pemukiman diasumsikan, bahwa setiap rumah tangga mempunyai tingkat kepuasan U sebagai fungsi dari konsumsi dua komoditi yaitu tanah (L) dan barang serta jasa lainnya (X). ini berarti bahwa ketika L semakin tinggi dengan biaya pengeluaran untuk transportasi semakin kecil, maka nilai U semakin tinggi. Implikasinya, harga/ sewa tanah akan semakin mahal dipusat kota dan akan menurun ketika menjauh dari pusat kota menuju pinggiran kota. Oleh karena itu, untuk memperoleh kepuasan yang sama, maka rumah tangga di pinggiran kota akan mengkonsumsi lahan yang lebih luas.

2.1.7. POLA PEMUKIMAN DAN PERUMAHAN

Menurut Undang – Undang Nomor 4 tahun 1992, pemukiman adalah lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik kawasan perkotaan maupun perkotaan sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan; menurut Sinulingga (1999: 187) pemukiman adalah gabungan 4 elemen pembentuknya (lahan, prasarana, rumah dan fasilitas umum) dimana lahan adalah lokasi untuk pemukiman. Kondisi tanah mempengaruhi harga rumah, didukung prasarana pemukiman berupa jalan lokal, drainase, air kotor, air bersih, listrik dan telepon, serta fasilitas umum yang mendukung rumah; menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1992, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasaran dan sarana lingkungan. Sedangkan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Terbentuknya sebuah pemukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor secara keseluruhan dapat dilihat unsur-unsur ekistiknya. Adapun unsur-unsur ekistiknya pada sebuah pola pemukiman sebagai berikut (Doxiadis, 1968) :

1. *Natural* (fisik alami) : a. *Geological resources* (tanah/geologi) : b. *Topographical resources* (ketinggian) : c. *Water* (hidrologi/sumberdaya

air) : d. *Plant life* (tanaman-tanaman/vegetasi) : e. *Animal* (hewan) : f. *Climate* (iklim).

2. *Man* (Manusia) : a. *Biological need* (air, temperatur) : b. *Sensation and perception (the five senses)* : c. *Emotion need (human relation, beauty)* : d. *Moral Values* (nilai-nilai moral).

3. *Society* : a. *Population composition and density* (komposisi dan kepadatan penduduk) : b. *Social stratification* (stratifikasi masyarakat) : c. *Culture pattern* (bentuk-bentuk kebudayaan masyarakat) : d. *Economic development* (pertumbuhan ekonomi) : e. *Education* (tingkat pendidikan).

Karakteristik pemukiman didaerah kota-desa ditandai terutama oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah. Pemukiman yang dibangun oleh penduduk disuatu kawasan akan sangat tergantung kepada kondisi lingkungan dikawasan tersebut. Oleh karena itu, pola-pola pemukiman disetiap wilayah memiliki ciri tersendiri. Namun secara umum, terdapat tiga pola pemukiman yang banyak dijumpai di Indonesia, yaitu pola memanjang (*linier*), pola terpusat (*nucleated*) dan pola tersebar (*dispersed*).

(Dwi Ari dan Antariksa (2005 : 79).

1. Pola Memanjang (*Linier*)

Pola memanjang pemukiman penduduk dikatakan linier bila rumah-rumah dibangun membentuk pola berderet-deret hingga panjang. Pola memanjang umumnya ditemukan pada kawasan pemukiman yang berada di tepi sungai, jalan raya atau garis pantai. Pola ini dapat terbentuk karena kondisi lahan dikawasan tersebut memang menuntut adanya pola seperti ini. Seperti kita ketahui, sungai, jalan, maupun garis pantai memanjang dari satu titik tertentu ke titik lainnya, sehingga masyarakat yang tinggal dikawasan tersebut membangun rumah-rumah mereka dengan menyesuaikan diri pada keadaan tersebut.

2. Pola Terpusat (*Nucleated*)

Pola terpusat merupakan pola pemukiman penduduk dimana rumah-rumah yang dibangun memusat pada satu titik. Pola terpusat umumnya ditemukan pada kawasan pemukiman didesa-desa yang terletak dikawasan pegunungan. Pola ini biasanya dibangun oleh penduduk yang , asli satu keturunan.

3. Pola Tersebar (*Dispersed*)

Pada pola tersebar, rumah-rumah penduduk dibangun dikawasan luas dan bertanah kering yang menyebar dan agak renggang satu sama lain. Pola tersebar umumnya ditemukan pada kawasan luas yang bertanah kering. Pola ini dapat terbentuk karena penduduk mencoba untuk bermukim di dekat suatu sumber air, terutama air tanah, sehingga rumah dibangun pada titik-titik yang memiliki sumber air bagus.

2.2. Penelitian Terdahulu

Akib (2002), dalam penelitiannya mengenai keterkaitan antara nilai manfaat lahan (*land rent*) dan konversi lahan pertanian di Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, dengan menggunakan alat analisis komponen utama dan regresi berganda menunjukkan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai suatu *land rent*, antara lain biaya pengeluaran untuk benih, biaya pengeluaran untuk insektisida dan herbisida, biaya pengeluaran untuk tenaga kerja non keluarga, biaya sewa lahan , kesesuaian lahan tanaman tahunan, luas lahan pertanian unit, serta jarak antara lahan usaha dengan letak pasar terdekat. Berdasarkan analisis finansial *Net Present Value (NPV)*, Antara lahan pertanian dan non pertanian terdapat ratio *land rent* yang sangat besar yaitu 1: 1.261.99. nilai *opportunity cost* yang diperoleh dari selisih antara *land rent* pertanian dengan non pertanian yaitu sebesar Rp 21.840.867.00/m²/ tahun. Perbandingan *land rent* berdasarkan suku bunga yang berlaku juga menunjukkan nilai perbandingan yang sangat besar yaitu 1: 860,49 dengan nilai *opportunity cost* sebesar Rp 5.937.392,00/m²/ tahun.

Menurut Mulyani (1994) dalam penelitiannya mengenai analisis konversi lahan dari penggunaan pertanian ke non pertanian dengan pendekatan nilai ekonomi

lahan (*land rent*) dan daya dukung lahan di kabupaten Garut, memperoleh nilai ekonomi lahan pertanian sebesar Rp 38,00/m²/bulan dan nilai ekonomi lahan permukiman sebesar Rp 3.532,00/m²/bulan. Hal ini menunjukkan bahwa secara finansial usaha permukiman lebih menguntungkan dari pada usaha tani padi disawah.. dengan kata lain usaha pemukiman memiliki *land rent* yang lebih tinggi akan mendesak usaha tani padi sawah yang memiliki *land rent* yang relatif lebih rendah.

Yudi Wahyudin (2005) mengenai analisis fiskal lahan di Kecamatan Ciampea dan Kecamatan Palabuhan Ratu. Berdasarkan hasil perhitungan nilai penggunaan lahan diperoleh bahwa nilai fisik rata-rata lahan di wilayah Kecamatan Ciampea adalah sebesar Rp 95.000,00-/m². Nilai ini diperoleh berdasarkan informasi yang diperoleh dari seluruh responden yang diperoleh dilapangan. Adapun beberapa nilai penggunaan lahan yang diperoleh dan dapat dianalisis di Kecamatan ini adalah nilai penggunaan lahan pertanian sawah, perikanan budaya dan lahan pemukiman, yaitu berturut-turut sebesar Rp 28.201,00-/m², Rp 219.136,00-/m² dan Rp 148.664,94,00-/m². Gambaran lengkap nilai penggunaan lahan dapat dilihat pada Tabel 2.1

Tabel 2.1. Nilai Penggunaan Lahan di Kecamatan Ciampea

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Nilai Non Fisik Lahan (RP / M ²)
1	Harga rata-rata lahan	95.000
2	Pertanian sawah	28.201
3	Perikanan budidaya	219.136
4	Perumahan	148.664,94

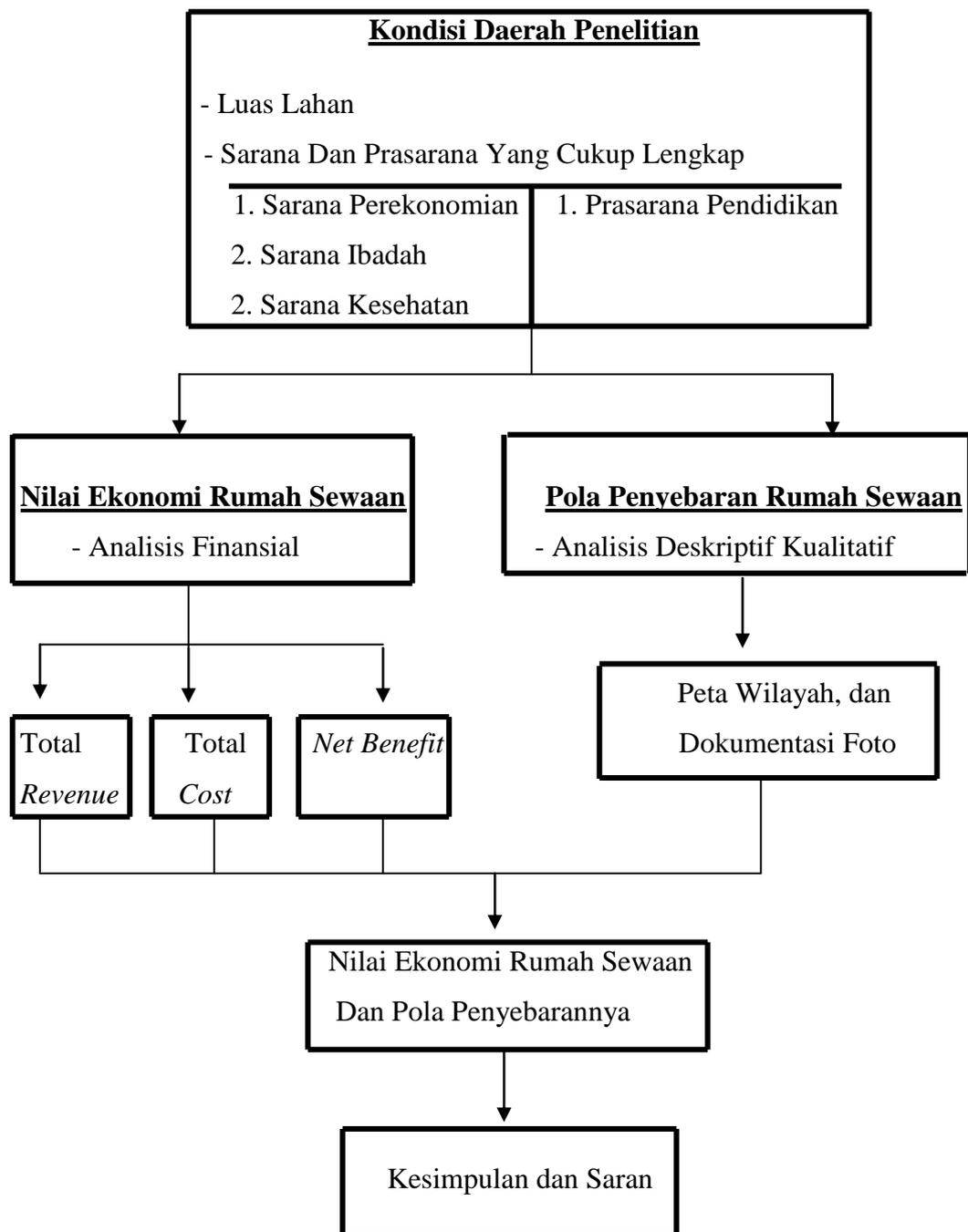
Sumber : BPN-RI dan PKSPL-LPPM-IPB. 2009

Sementara itu dalam penelitiannya Andika Pambudi (2008) mengenai analisis nilai ekonomi lahan (*land rent*) pada lahan pertanian dan pemukiman di Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, bahwa semakin besar luas lahan, kondisi rumah yang permanen, total penerimaan yang besar, dan jarak ke jalan raya yang dekat dengan pemukiman, maka jelas akan memberikan nilai *land rent* yang semakin tinggi, dan sebaliknya semakin sempit/ kecil luas

lahan, kondisi rumah yang semi permanen, total penerimaan yang kecil, dan jarak ke jalan raya yang jauh dengan pemukiman, maka juga jelas akan memberikan nilai *land rent* yang semakin rendah.

2.3. Kerangka Analisis

Gambar 2.3. Skema Kerangka Analisis



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif yang sifatnya menjelaskan hasil dari penelitian dengan kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang memberikan gambaran mengenai suatu daerah penelitian dengan jalan mendeskripsikan sejumlah masalah yang diteliti berdasarkan data-data yang ada dengan teori dari perhitungan kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah penelitian ilmiah yang sistematis terhadap bagian-bagian dan fenomena serta hubungan- hubungannya (Sugiono, 2006).

3.2. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang dikumpulkan pada penelitian ini adalah *cross section*, yaitu data yang terjadi selama satu tahun berjalan. Sumber-sumber data yang diperlukan guna penelitian ini adalah :

1. Data Primer

Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara pada pemilik rumah sewaan. Untuk penelitian mengenai nilai ekonomi rumah sewaan, wawancara dilakukan terhadap pemilik rumah sewaan, dimana rumah sewaan tersebut disewakan atau dikontrakkan, antara lain mengenai identitas responden; data sosial; pendidikan; luas kepemilikan lahan (m^2); kondisi rumah; biaya sewa rumah (rupiah pertahun); biaya operasional seperti biaya perawatan, pengecatan ulang, perbaikan rumah, listrik, air dan lain-lain; serta biaya pajak bumi bangunan (rupiah/ tahun).

2. Data Sekunder

Data sekunder diperlukan untuk melengkapi hasil wawancara, meliputi peta wilayah dan administrasi Kecamatan, sarana prasarana yang ada di Kecamatan Gading Cempaka, Rencana Pola Ruang Kota, dan data relevan lainnya untuk penelitian ini. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota/Provinsi Bengkulu (BPS), beberapa pustaka, laporan ilmiah, skripsi terdahulu, buku- buku yang mendukung dan dari internet.

3.3. Definisi Operasional

Untuk menghindari ketidaksamaan pandangan dalam pengertian, maka ada beberapa hal yang dibatasi sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu :

1. Nilai Ekonomi Rumah Sewaan adalah harga sewa rumah per m^2 per tahun dibagi seluruh luas bangunan (m^2) dengan satuan rupiah/ m^2 .
2. *Net Benefit* adalah Penerimaan/ Pendapatan bersih dari hasil sewa rumah dengan satuan rupiah per tahun.
3. Luas Bangunan merupakan keseluruhan bangunan baik yang disewakan atau dikontrakkan dalam lingkup Kecamatan Gading Cempaka pada saat ini dengan satuan m^2 .
3. Kondisi Rumah adalah keadaan dimana rumah tersebut mempunyai nilai ekonomi yang berbeda, kondisi rumah dapat dibedakan menjadi 2 yaitu : (1). Permanen, (2). Semi Permanen, jadi setiap kondisi rumah akan memberikan nilai ekonomi yang pasti akan berbeda pula.
4. Total *Revenue* dalam rupiah per tahun adalah seluruh penerimaan yang diterima oleh pemilik rumah sewaan selama satu tahun hasil menyewakan atau mengontrakkan rumahnya.
5. Total *Cost* adalah seluruh biaya yang dikeluarkan oleh pemilik rumah sewaan untuk seperti biaya pengecatan ulang, biaya perawatan atau perbaikan, biaya listrik, biaya air, dan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
7. Pola Penyebaran Rumah Sewaan adalah kondisi sebaran dari rumah sewaan yang digambarkan melalui kriteria yang ada dan memakai alat berupa peta wilayah.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara atau via telepon dengan sampel yang menjadi responden. Proses wawancara menggunakan kuisioner yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Selain itu, data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan, Badan instansi

terkait (BPS, Kecamatan dll) serta literatur tertulis yang terkait dalam penelitian ini.

3.5. Metode Pengambilan Sampel

3.5.1. Populasi

Populasi adalah sebuah pengumpulan setiap anggota dari objek yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh rumah sewaan dengan jarak 100 - 200 meter dari Jalan Utama, yang ada di Kecamatan Gading Cempaka adalah sebanyak 213 rumah sewaan.

3.5.2. Sampel

Berdasarkan observasi jumlah rumah sewaan dengan jarak 100-200 meter dari Jalan Utama yang ada di Kecamatan Gading Cempaka adalah sebanyak 213 rumah sewaan dan jumlah itu merupakan populasi dari penelitian ini.

Tabel 3.1. Kelurahan - Kelurahan Yang Menjadi Sampel Penelitian

No	Kelurahan	Jumlah Sampel
1	Cempaka Permai	18
2	Lingkar Barat	26
3	Padang Harapan	37
4	Jalan Gedang	46
5	Sidomulyo	86
Jumlah		213/ 10 % = 21

Sumber : Data diolah. 2014

Pengambilan sampel dilakukan secara *Proportional Stratified Random Sampling*, banyaknya sampel yang diambil sebanyak 21 rumah sewaan (10%) dari jumlah populasi yang ada di Kecamatan Gading Cempaka. Dimana setiap 5 Kelurahan terwakili dengan pembagian rata - rata 4 (Empat) rumah sewaan.

3.5. Metode Analisis Data

Penelitian dilakukan dengan wawancara menggunakan Quisioner kepada para pemilik rumah sewaan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan informasi dalam memperkirakan nilai ekonomi rumah sewaan dengan karakteristik yang dimiliki di Kecamatan Gading Cempaka. Pengolahan data dilakukan secara bertahap terdiri dari analisis nilai ekonomi rumah sewaan dan analisis pola penyebaran rumah sewaan.

3.5.1. Analisis Nilai Ekonomi Rumah Sewaan

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mencari berapa besar rata - rata nilai ekonomi rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka. Nilai ekonomi tersebut menggambarkan harga sewa yang didapat sebagai hasil dari investasi. Nilai ekonomi rumah sewaan diperoleh dari hasil wawancara langsung terhadap responden dengan total 21 responden yaitu pemilik rumah sewaan. Nilai ekonomi rumah sewaan yang diperoleh merupakan manfaat bersih (*net benefit*) atau selisih dari penerimaan total (*total benefit*) dengan biaya total (*total cost*). Penerimaan total pada rumah sewaan adalah seluruh penerimaan yang diterima oleh pemilik rumah sewaan selama satu tahun hasil menyewakan atau mengontrakkan rumahnya, sedangkan biaya total adalah seluruh pengeluaran yang dikeluarkan untuk pengolahan rumah yang disewakan atau dikontrakkan selama satu tahun. Komponen – komponen yang termasuk biaya total adalah biaya pengecatan ulang, biaya perawatan atau perbaikan, biaya listrik, biaya air, dan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka rumusnya dapat ditulis seperti dibawah ini :

$$Net\ Benefit = Total\ Revenue - Total\ Cost$$

Keterangan :

- Net Benefit* : Nilai/ penerimaan bersih (rupiah per tahun).
- Total Revenue* : Seluruh Total Penerimaan Menyewakan / mengontrakkan rumah (rupiah per tahun).
- Total Cost* : Seluruh Total Biaya (Biaya opoerasional + Pajak) (rupiah per tahun).

Sedangkan untuk menghitung nilai ekonomi per m² maka rumus yang digunakan adalah (Darusman, 1992)

$$\text{Nilai Ekonomi} = \frac{\text{Net Benefit (TR-TC)}}{\text{Luas Bangunan}}$$

Keterangan :

Nilai ekonomi : Nilai sewa rumah per tahun per m² dengan satuan rupiah.

Net Benefit : Pendapatan Bersih dari menyewakan lahan per rumah per tahun dengan satuan rupiah.

Luas Bangunan :Seluruh bangunan yang di sewakan/ dikontrakkan dengan satuan m².

3.5.2. Analisis Pola Penyebaran Rumah Sewaan

Tujuannya dari analisis ini adalah untuk menggambarkan keadaan subjek penelitian dari sudut pandang partisipan dan pada saat yang bersamaan harus menyeimbangkan antara perspektif “orang lain” dan perspektif yang berdiri diluar subjek penelitian (Groat dan Wang, 2002). Analisis dilakukan dengan menggunakan peta administrasi wilayah. Dalam analisis pola penyebaran rumah sewaan di Kecamatan Gading Cempaka ini, menggunakan Analisis Deskriptif Kualitatif yaitu mendeskripsikan aspek-aspek dari rumah sewaan, dan mendeskripsikan pola dari rumah sewaan di Kecamatan Gading. Untuk aspek-aspek dari rumah sewaan itu sendiri, sebagai berikut :

- 1) Penghuni rumah sewaan,
- 2) Aksesibilitas,
- 3) Pemilihan Lokasi,
- 4) Kondisi Fisik Rumah,
- 5) Jarak Rumah Sewaan Dengan Pemukiman.

Hudson (1970), Pola pemukiman menurut persebarannya adalah sebagai berikut :

1) Pola Mengelompok

Pola persebaran mengelompok tersusun dari dusun-dusun atau bangunan-bangunan rumah yang lebih kompak dengan jarak tertentu. Dikatakan mengelompok karena :

- a) Daerah- daerah memiliki tanah subur, dapat mengikuti kediaman penduduk dalam suatu kelompok.
- b) Daerah-daerah dengan relief yang sama, misalnya dataran-dataran rendah menjadi sasaran penduduk untuk bertempat tinggal.
- c) Daerah-daerah dengan pemukiman air tanah yang dalam menyebabkan adanya sumur-sumur yang sangat sedikit, karena pembuatan sumur-sumur itu akan memakan biaya dan waktu yang banyak.
- d) Daerah-daerah dimana keadaan keamanan belum dapat dipastikan, baik karena gangguan binatang maupun gangguan suku bangsa yang sedang bermusuhan dapat berpengaruh terhadap timbulnya pengelompokan tempat kediaman.

2) Pola Menyebar

Pola persebaran menyebar terdiri dari dusun-dusun atau bangunan-bangunan rumah yang tersebar dengan jarak tidak tertentu. Dikatakan menyebar karena :

- a) Daerah-daerah banjir dapat merupakan pemisah antara pemukiman satu dengan yang lainnya.
- b) Daerah-daerah dengan topografi kasar menyebabkan rumah penduduk tersebar.
- c) Permukaan air tanah yang dangkal memungkinkan pembuatan sumur-sumur disetiap tempat,
- d) Keamanan terjamin.