

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Dinamika Harga Lahan pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika (Studi Kasus: Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat)

Andika Mahendra Arrianta dan Ardy Maulidy Navastara

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: ardy.navastara@urplan.its.ac.id

Abstrak—Penentuan harga lahan merupakan suatu masalah yang cukup pelik di berbagai suatu daerah. Hal tersebut karena, seringkali penentuan harga lahan ditentukan berdasarkan faktor ataupun pengaruh yang jelas/pasti keberadaannya sebagai tolak ukur suatu harga lahan. Penggunaan dan kegiatan atas lahan dapat mengubah nilai suatu lahan yang memiliki dampak terhadap suatu harga lahan. Semenjak ditetapkannya kawasan penelitian Desa kuta menjadi salah satu desa yang berada di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Mandalika pada tahun 2014, Desa Kuta diduga mengalami ledakan harga lahan yang dapat dibidang sangat signifikan. Belum diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian ini memberikan dampak pada dinamisnya pasar lahan di kawasan setempat. Penelitian ini direalisasikan untuk mengidentifikasi faktor-faktor terkait apa saja yang mempengaruhi dinamika harga lahan sejak pertama kali dicetuskannya kebijakan pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika sebagai KEK Pariwisata sejak tahun 2014 hingga sekarang, sekaligus menentukan faktor-faktor prioritas yang mempengaruhi dinamika harga lahan dari hasil identifikasi di kawasan penelitian Desa Kuta yang merupakan salah satu di antara Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Mandalika. Penelitian ini memiliki dua tahapan analisis, di antaranya: metode Delphi dan metode skala likert. Luaran atau hasil akhir dari penelitian ini ditemukan empat faktor prioritas yang menyebabkan dinamika harga lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah) berdasarkan hasil penilaian para stakeholders/expert. Faktor-faktor tersebut antara lain zoning regulations, jumlah lahan yang tersedia, manfaat lahan dan daya beli. Faktor zoning regulations dan jumlah lahan yang tersedia merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap ledakan harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta.

Kata Kunci—Faktor-Faktor, Harga Lahan, KEK, Delphi, Likert, Desa Kuta.

I. PENDAHULUAN

SEBUAH wilayah pasti akan selalu berkembang dan mengalami pertumbuhan penduduk setiap tahunnya, pengembangan suatu wilayah membutuhkan lahan itu sendiri sebagai tempat kegiatannya. Lahan sendiri memiliki peranan yang fundamental bagi kehidupan karena pada beberapa aktivitas pasti membutuhkan lahan itu sendiri sesuai

penggunaan dan kegiatannya. Lahan memiliki definisi sebagai *land settlement* atau biasa disebut sebagai suatu tempat atau kawasan dimana penduduk berkumpul dan bertempat tinggal bersama, dimana mereka dapat memanfaatkan lingkungan setempat untuk memelihara, menopang dan mengembangkan hidupnya. Dengan demikian lahan dianggap semacam properti strategis dalam pengembangan suatu daerah dan dianggap sebagai salah satu sumber daya yang paling berpengaruh di kehidupan manusia. Lahan pun dapat dikatakan sebagai sumber daya yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai penggunaan, tujuannya tidak lain sebagai penghasil barang pemuas kebutuhan manusia yang secara tidak langsung terus meningkat karena jumlah penduduk yang terus bertambah seiring perekonomian yang semakin berkembang [1]. Lahan mengacu pada konsep tanah sebagai bentang tanah, yang mencakup pengertian ruang yang terbagi dari ruang daratan, perairan dan udara. Namun di sisi lain, Lahan sendiri juga memiliki nilai ekonomis, dimana lahan tersebut mempunyai harga dan dapat diperjualbelikan untuk mendapat keuntungan bagi sang penjual. Nilai ekonomis dari lahan ini diwujudkan terhadap harga lahan dalam pasar lahan yang ada. Ketika lahan masuk ke pasar lahan, maka harga lahan tersebut ditentukan oleh *supply* dan *demand* [2]. Adanya pengembangan suatu wilayah yang dapat menentukan penggunaan dan kegiatan atas lahan tersebut, dianggap dapat mengubah nilai suatu lahan yang memiliki dampak terhadap suatu harga lahan. Nilai lahan (*land value*) merupakan kemampuan suatu lahan yang dapat dilihat secara ekonomis berdasarkan penggunaannya. Sedangkan harga lahan sendiri merupakan penilaian lahan yang diukur dengan satuan harga nominal [3]. Akibatnya dari manfaat ekonomi yang dihasilkan oleh lahan itu sendiri didukung dengan pengembangan wilayah yang membutuhkan suatu lahan dan tingginya permintaan dari masyarakat, pada akhirnya mengakibatkan dinamika harga lahan yang cenderung memiliki elastisitas sempurna.

Selain dari pengembangan wilayah tadi, faktor-faktor penentu harga lahan sebenarnya cukup kompleks, mulai dari faktor fisik, ekonomi, sosial, pemerintah, lokasi, hingga lingkungan [4]. Pergerakan nilai lahan juga dapat dipengaruhi oleh campuran tangan yang dilakukan oleh publik, seperti contoh peran

Tabel 1.
Variabel penelitian

Indikator	Variabel
Fisik	Struktur/Jenis Lahan Kontur/Kemiringan Kondisi Alam
Aksesibilitas	Jarak ke jalan utama Kondisi jalan Ketersediaan transportasi umum
Kebijakan Pemerintah	Status kepemilikan lahan <i>Zoning Regulations</i> Pajak Tanah
Lokasi Ekonomi	Jarak ke pusat kegiatan Daya beli Manfaat lahan
Sosial Ketersediaan	Kondisi Lingkungan Jumlah lahan yang tersedia Sarana rekreasi Pusat perbelanjaan Sarana kesehatan
Infrastruktur	Sarana peribadatan Jaringan Air Bersih Jaringan Telepon Jaringan Listrik

Tabel 2.
Analisis stakeholders

Pengaruh Rendah		Pengaruh Tinggi
Kepentingan Rendah	-	Stakeholders Praktisi - Pihak Pemerintah Kecamatan Stakeholders Masyarakat - Pihak Makelar Tanah/Lahan Stakeholders Praktisi dan Swasta
		Stakeholders Masyarakat - Pihak Pemerintah Kabupaten - Pihak Badan Usaha KEK (ITDC)

pemerintah terhadap suatu ruang kota ataupun wilayah. Kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan dari pemerintah, secara tidak langsung akan mempengaruhi kebutuhan akan lahan di suatu daerah. Seringkali penetapan kebijakan oleh pemerintah dapat mempengaruhi penggunaan dan permintaan lahan pada suatu wilayah. Analogi mudahnya, sebagai bentuk wujud program pemerintah dilakukan peningkatan infrastruktur pelayanan umum yang tujuannya tidak lain untuk mendukung akses pertumbuhan ekonomi wilayah. Pembangunan infrastruktur ini secara langsung akan membutuhkan lahan yang luas dan secara tidak langsung akan meningkatkan kebutuhan lahan di sekitarnya. Dengan itu, kita dapat melihat bahwasannya faktor pemerintah juga memiliki peran terhadap harga lahan. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga lahan adalah Faktor Fasilitas (Kualitas lingkungan, Kelengkapan fasilitas dan Kondisi Infrastruktur). Faktor Aksesibilitas (Aksesibilitas, Letak lokasi, Jarak ke fasilitas, dan Jaringan transportasi) dan Faktor Ketersediaan (ketersediaan lahan, permintaan dan penawaran) [5].

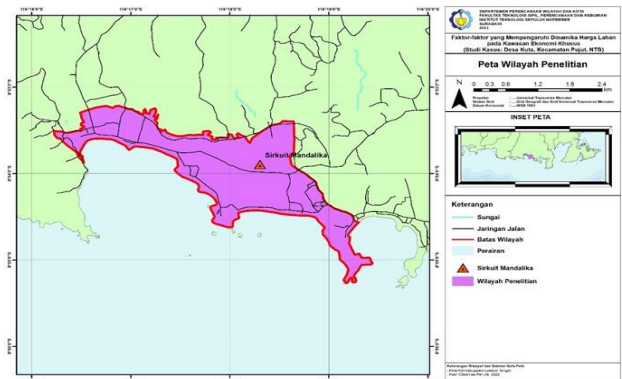
Jika ditinjau dari segi teoritis yang berkembang, teori tentang harga lahan telah dikenal sejak abad 19, dalam buku yang berjudul “Principle of Political Economy and Taxation” oleh David Ricardo (1821). Konsep yang dikenalkan oleh David

Tabel 3.
Variabel konsensus

Indikator	Variabel
Aksesibilitas	Jarak ke jalan utama
Kebijakan Pemerintah	<i>Zoning regulations</i>
Lokasi	Jarak ke pusat kegiatan
Ekonomi	Daya beli Manfaat lahan
Ketersediaan	Jumlah lahan yang tersedia
Infrastruktur	Sarana rekreasi Pusat perbelanjaan

Tabel 4.
Faktor-faktor konsensus dari hasil analisis delphi

Indikator	Variabel	Kode
Aksesibilitas	Jarak ke jalan utama	X1
Kebijakan pemerintah	Zoning Regulations	X2
Lokasi	Jarak ke pusat kegiatan	X3
Ekonomi	Daya Beli	X4
	Manfaat Lahan	X5
Ketersediaan	Jumlah lahan yang tersedia	X6
Infrastruktur	Sarana rekreasi	X7
	Pusat Perbelanjaan	X8



Gambar 1. Peta batas wilayah penelitian.

Ricardo menitik beratkan jika suatu harga lahan hanya teimbas dari suatu kesuburan tanahnya saja atau lebih tepatnya meniadakan faktor-faktor lain yang ada. Berbeda dengan Von Thunen (1826) yang mengemukakan bahwasannya model harga lahan berdasarkan pemanfaatan lahan yang pasti diukur dari biaya transportasi yang dihubungkan dengan jarak dan jenis barangnya, terutama produk hasil. Von Thunen menyatakan terdapat 4 hal yang perlu dilengkapi, yaitu: *Isolate state*, *Uniform plain*, *Transportation costs* yang berbanding lurus dengan jarak, dan *Maximum profits*. Tentu paham yang dicetuskan oleh Von Thunen ini, menimbulkan beberapa spekulasi dari berbagai pihak bahwasannya tidak semua wilayah mempunyai keadaan alam atau kelebihan serta kekurangan yang sama (*uniform plain*). Sebuah daerah tentu mempunyai karakteristik pemanfaatan lahan yang berbeda-beda tergantung dari karakteristik sebuah wilayah itu sendiri. Berkenaan dari kurangnya teori Von Thunen tersebut, William Alonso (1964) mengkomperhensifkan paham yang berbeda dengan mengeluarkan sebuah Teori Bid Rent. Dalam teorinya beliau menjabarkan bawasannya terdapat 4 faktor yang mempengaruhi harga lahan. Di antaranya: *One Center*, *Flat and features less plain*, biaya transportasi sebanding dengan jarak dan adanya *highest bidder*, sehingga dimungkinkan

Tabel 5.

Faktor-faktor prioritas yang menyebabkan dinamika harga lahan di Kawasan Penelitian Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah

Indikator	Faktor	Total Skor
Kebijakan Pemerintah	Zoning Regulations	88%
Ketersediaan	Jumlah Lahan yang Tersedia	88%
Ekonomi	Manfaat Lahan Daya Beli	84%

terjadinya *free market competition*. Adapaun konsep teori harga hedonis (*hedonic pricing*) yang menjelaskan bahwa harga tanah didasari oleh indikator intrinsik (lebar tanah serta status), faktor letak (akses mudah ke pusat kegiatan/fasilitas sosial- ekonomi) serta faktor lingkungan sekitar (polusi, bising, etnis, landscape, dan sebagainya).

Sebuah penentuan harga lahan sendiri merupakan sebuah masalah yang cukup pelik atau sukar dan sering ditemui di berbagai wilayah ataupun daerah. Hal ini dikarenakan seringkali penentuan harga lahan ditentukan berdasarkan faktor ataupun pengaruh yang jelas/pasti keberadaannya sebagai tolak ukur suatu harga lahan. Desa Kuta merupakan salah satu desa yang termasuk dalam Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata Mandalika melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) sendiri merupakan kawasan dengan batas tertentu yang memiliki keunggulan geoekonomi dan geostrategis kawasan serta dialokasikan sebagai fasilitas intensif khusus sebagai daya tarik pariwisata. Semenjak ditetapkannya Desa Kuta sebagai salah satu desa yang termasuk dalam Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika pada tahun 2014, desa tersebut diduga mengalami ledakan harga lahan yang dapat dikatakan cukup sangat signifikan. Hal tersebut terbilang cukup menarik perhatian, mengingat teori ataupun konsep yang berkembang menitik beratkan suatu faktor penentu harga lahan memiliki karakteristik terlihat atau jelas keberadaannya untuk dijadikan suatu tolak ukur. Namun, hal tersebut jika ditinjau dari segi teori ataupun konsep dikarenakan pengembangan lahan dalam skala besar yang akan dilakukan di sekitaran wilayah Desa Kuta yang secara tidak langsung menimbulkan permintaan akan lahan yang semakin tinggi dan mengakibatkan eskalasi harga lahan di Kawasan setempatpun menjadi tinggi yang berujung pada terbentuknya harga pasar yang terbilang tinggi dari lahan tersebut. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah salah satu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, untuk pembangunan daerah dalam wujud pengembangan suatu wilayah yang dilengkapi infrastruktur di dalamnya guna mendorong pertumbuhan ekonomi di suatu kawasan tersebut [6].

Fenomena di kawasan tersebut cukup menarik untuk ditelusuri karena keberadaan indikator yang mempengaruhi harga lahan belum terlihat, akan tetapi sudah mempengaruhi harga lahan yang ada di sekitar kawasan tersebut. Kemudian disisi lain, dengan tingginya harga lahan yang sudah terbentuk di Desa Kuta dengan belum diketahuinya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga pasar dari lahan-lahan yang ada di Desa Kuta memberikan dampak pada dinamisnya pasar lahan di kawasan setempat. Dengan adanya indikasi tersebut dan

masih minimnya riset yang membahas fenomena ini menyebabkan hal ini menarik untuk ditelusuri. Maka dari itu, dilakukanlah penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika harga lahan pada kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Mandalika dengan wilayah penelitian di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dari rumusan masalah tersebut dapat ditarik pertanyaan penelitian yaitu: faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah)? Tujuan penelitian ini adalah mengetahui faktor-faktor prioritas yang menyebabkan dinamika harga lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika tepatnya di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah guna menjadi informasi untuk masyarakat dalam mengetahui penentuan harga suatu lahan disuatu kawasan ataupun wilayah.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif yang ditujukan untuk menggambarkan objek atau subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci dengan melibatkan fakta-fakta dan sifat-sifat hubungan antar fenomena yang akan diteliti secara sistematis untuk menjadi sebuah informasi. Jika dilihat dari jenis data yang diolah dan teknik analisis yang digunakan, penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif kualitatif. Pendekatan penelitian ini berlandaskan pada pendekatan rasionalistik karena data yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan permasalahan atau fenomena yang terjadi di lapangan atau bisa disebut mengumpulkan data yang valid berdasarkan konsepsualisasi teori ataupun studi literatur secara empiris dari fakta-fakta yang ditemukan di wilayah penelitian [7].

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan hasil dari tinjauan dan kajian pustaka mengenai substansi penelitian atau biasa disebut dengan sintesa pustaka. Variabel lebih lanjutnya dibagi menjadi dua, yaitu variabel independen yaitu variabel yang menjadi sebab terjadinya atau terpengaruhnya variabel terikat dan variabel dependen adalah variabel terikat yang dipengaruhi karena adanya variabel independen [8]. Dalam penelitian ini, yang menjadi variabel dependen adalah harga lahan, sedangkan variabel independennya merupakan faktor-faktor harga lahan. Variabel-variabel yang digunakan terdapat pada Tabel 1.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data primer yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode observasi wilayah penelitian dan wawancara kuesioner kepada stakeholder terkait. Data yang akan dikumpulkan berupa gambaran kondisi eksisting wilayah penelitian, informasi harga lahan serta pendapat stakeholder mengenai faktor-faktor yang memengaruhi harga lahan di

Kawasan Penelitian Desa Kuta.

Metode pengambilan data sekunder dilakukan dengan cara studi literatur berupa tinjauan pustakan dan tinjauan media dan survei instansi terkait, yaitu Bappeda Kabupaten Lombok Tengah, Badan Pusat Statistik Kabupaten Lombok Tengah dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah terkait dengan data spasial serta zona nilai tanah di Kawasan Penelitian Desa Kuta.

D. Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini ialah para stakeholders terkait yang terlibat dalam lingkup Desa Kuta di Kecamatan Pujut yang tidak lain merupakan seluruh element stakeholders yang terlibat di dalamnya. Populasi stakeholders terkait yang terlibat dalam penelitian ini di antaranya adalah pihak pemerintahan, swasta dan masyarakat. Teknik pengambilan sampel yang dilakukan pada penelitian ini yaitu dengan menggunakan Teknik Purposive Sampling. Teknik Purposive Sampling adalah metode pengambilan sampel atas dasar pertimbangan-pertimbangan tertentu yang telah ditetapkan sesuai kebutuhan atau tujuan peneliti [9]. Teknik purposive sampling yang digunakan pada penelitian ini menggunakan Analisis Stakeholder. Teknik ini digunakan untuk menentukan pihak-pihak yang berperan, memiliki kepentingan serta berpengaruh sesuai kapabilitasnya masing-masing pada penelitian ini. (Tabel 2)

E. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini berasal dari masing-masing sasaran penelitian. Berikut masing-masing metode beserta sasarannya.

1) Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di wilayah penelitian pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah) dilakukan teknik analisis delphi. Teknik analisis delphi adalah suatu teknik yang menggunakan suatu prosedur yang sistematis untuk mendapat suatu konsensus pendapat-pendapat dari suatu kelompok ahli [10]. Dalam proses analisis delphi terlebih dahulu dilakukan pemilihan stakeholder yang ditetapkan dari hasil analisis stakeholder sebagai sample dalam penelitian ini.

2) Menentukan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di wilayah penelitian pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah), dalam prosesnya penentuan ini dilakukan dengan menggunakan analisis *Skala Likert*. Analisis ini digunakan untuk memberi penilaian atas indikator atau faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian berdasarkan perspektif stakeholders/responden, tujuan dari tahapan ini akan didapatkan variabel/ indikator mana yang paling dominan dalam mempengaruhi harga lahan pada kawasan penelitian. Oleh karena itu faktor-faktor prioritas yang menyebabkan dinamika harga lahan akan ditentukan berdasarkan hasil skoring di atas rata-rata atau bobot netral pada

setiap faktor. Dari hasil skoring diharapkan penulis dapat melihat variabel/ indikator mana yang paling dominan dalam mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah yang termasuk salah satu kawasan inti pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah

Secara umum wilayah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Desa Kuta, Kecamatan Pujut. Namun titik fokus penelitian terletak pada 9 dusun yang ada di Desa Kuta, yang tepatnya berada pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika. Terdapat 9 dari 20 dusun di Desa Kuta yang termasuk pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, di antaranya: Dusun Kuta I, Dusun Kuta II, Dusun Kuta III, Dusun Ketapang, Dusun Rangkep I, Dusun Rangkep II, Dusun Ujung Daye, Dusun Ujung Lauk dan Dusun Ebnut. Kawasan penelitian di Desa Kuta yang termasuk pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) memiliki luas sebesar 5,48 Km² yang terdiri dari 9 dusun di dalamnya. Letak geografis kawasan penelitian di 116°.16.'55" BT dan 8°.53'.45" LS. Topografi wilayah penelitian cukup tinggi, kontur ketinggian tanah sekitar 5-10 m dpl di atas permukaan laut. Adapun batas-batas kawasan administrasi wilayah penelitian seperti berikut: (Gambar 1)

Utara : Dusun Emate

Timur : Desa Sukadana dan Desa Sengkol

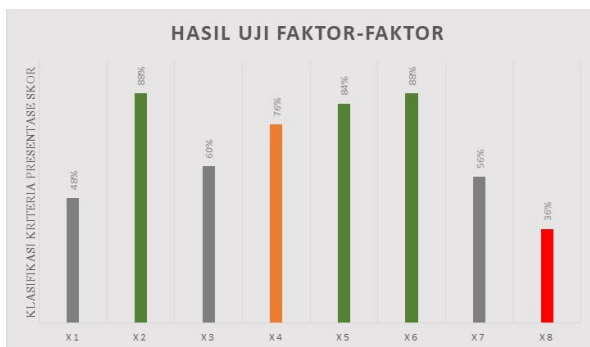
Selatan : Samudra Indonesia

Barat : Dusun Mengalung

B. Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah)

Dalam proses mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan, dilakukan analisis delphi dengan cara wawancara kuesioner kepada stakeholder terkait (Kepala Desa Kuta, Kasi Pengukuran dan Pengadaan Tanah Kabupaten Lombok Tengah, Kepala Divisi Operasional ITDC, Kasi Pemerintahan Kecamatan Pujut & Pihak Broker/Makelar Tanah kawasan setempat). Pada tahap analisis delphi terdapat beberapa tahap yaitu tahap I eksplorasi, tahap II iterasi dan yang terakhir konsensus. Dalam penelitian ini berlangsung satu kali tahap iterasi dengan menghasilkan 8 variabel/faktor konsensus dari 21 variabel/faktor awal (Tabel 3). Berikut merupakan variabel yang terpilih hasil dai analisis delphi.

1. Jarak Ke Jalan Utama, kawasan penelitian Desa Kuta sendiri aksesnya sudah begitu mudah jika dibandingkan dengan kawasan lainnya, hal ini terbukti dari lahan yang berada di dalam KEK memiliki beberapa kriteria fungsi jalan dengan salah satu kriterianya merupakan jalan kolektor. Hal tersebut menyebabkan kualitas aksesibilitas dan mobilitas yang baik di kawasan tersebut. Namun berdasarkan kenyataan di lapangan, untuk pengklasifikasian fungsi jalan sebenarnya tidak berpengaruh. Intinya selagi di KEK, hal itu menjamin sudah tersedianya jalan atau berdekatan dengan jalan, pasti harga lahan di sekitarnya cenderung naik. Hal tersebut menunjukkan faktor jarak ke jalan utama berpengaruh terhadap naiknya harga



Gambar 2. Diagram hasil uji faktor-faktor berdasarkan penilaian stakeholders/expert

lahan di kawasan penelitian.

2. *Zoning Regulations*, Kebijakan-kebijakan insentif ini sendiri yang membuat kawasan di dalamnya menjadi seperti mutiara atau istimewa. Kawasan penelitian Desa Kuta sendiri ternyata tidak hanya ditetapkan sebagai salah satu KEK, pada tahun 2011 kawasan penelitian ditetapkan sebagai salah satu Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) yang menjadi titik awal daerah ini mulai dikenal akan pesona wisata baharinya. Pada tahun 2015 kawasan penelitian kembali ditetapkan menjadi salah satu dari 5 Daerah Pariwisata Super Prioritas (DPSP) yang ada di Indonesia.

3. Jarak Ke Pusat Kegiatan, lahan yang berdekatan dengan pusat kegiatan memberikan banyak kemudahan bagi masyarakat yang ada di dalamnya. Pusat kegiatan yang berada di Desa Kuta, Kecamatan Pujut terletak di 9 dusun kawasan penelitian yang merupakan kawasan inti KEK. Hal tersebut membuat lahan di kawasan penelitian sangat strategis karena memberikan kemudahan untuk menjangkau berbagai fasilitas yang ada di kawasan tersebut. Hal ini terbukti dari meningkatnya atau tingginya harga lahan di kawasan penelitian.

4. Daya Beli, daya beli akan lahan di kawasan penelitian menunjukkan response positif, hal ini ditunjukkan dari banyaknya peminat atau investor yang masuk di kawasan setempat meskipun harga jual lahan dipatok sangat tinggi. Hal tersebut juga dapat dilihat dari bertambahnya penunjang fasilitas kegiatan pariwisata di kawasan setempat, seperti: hotel, hostel, villa dan jasa pariwisata. Maka dari itu faktor daya beli berpengaruh terhadap naiknya harga lahan di kawasan penelitian.

5. Manfaat Lahan, pemanfaatan lahan di kawasan penelitian terfokuskan sebagai pemanfaatan ruang sektor pariwisata. Hal ini secara tidak langsung membuat nilai lahan di dalamnya menjadi strategis karena peruntukkan lahan memiliki fungsi ekonomi. Hal tersebut menyebabkan harga lahan cenderung tinggi jika berada didalam KEK karena adanya potensi ekonomi akan suatu lahan di dalamnya. Kawasan penelitian Desa Kuta sendiri merupakan salah satu di antara dari kawasan tersebut. Hal ini mengindikasikan faktor manfaat lahan berpengaruh terhadap naiknya harga lahan di kawasan penelitian.

6. Jumlah Lahan Yang Tersedia, ketersediaan lahan di kawasan penelitian menjadi sedikit bukan karena tingginya intensitas bangunan di sekitar kawasan penelitian, melainkan sedikit/exklusivnya deliniasi kawasan yang termasuk didalam

kebijakan peraturan zonasi tersebut. Pada Desa Kuta sendiri, hanya terdapat 9 dari 20 dusun di Desa Kuta yang termasuk pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Dengan ketersediaan yang makin sedikit dan kebutuhan akan lahan terus bertambah membuat harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta menjadi tinggi.

7. Sarana Rekreasi, lahan yang berdekatan dengan sarana rekreasi atau pariwisata masuk kedalam kategori strategis karena dapat memberikan fungsi utama dari kawasan tersebut sebagai kawasan pariwisata. Hal ini sehubungan dengan kenyataan di lapangan, bahwa harga lahan di sekitar wilayah penelitian menjadi tinggi dikarenakan letaknya yang strategis berdekatan langsung dengan sarana rekreasi/pariwisata di kawasan setempat.

8. Pusat Perbelanjaan, pusat perbelanjaan dalam hal ini retail modern, seperti mini market dan swalayan yang tersebar di 9 dusun kawasan penelitian sangat berpengaruh terhadap tingginya harga lahan di kawasan tersebut. Semakin dekat suatu lahan dengan pusat perbelanjaan, maka harga jual lahannya juga semakin tinggi. Hal ini didukung banyaknya pengembangan jasa pariwisata dan jasa penginapan yang mengambil posisi dekat dengan pusat perbelanjaan.

C. Menentukan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah)

Dalam menentukan menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian, dilakukan analisis *Skala Likert*. Dalam tahapannya dilakukan skoring berdasarkan penilaian yang didapatkan dari kuesioner para stakeholders, yang dimana kuesioner tersebut merupakan hasil faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian atau hasil dari konsensus berdasarkan analisis Delphi di sasaran ke-2. Analisis skala likert digunakan untuk memberi penilaian atas indikator yang divalidasi berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan penelitian berdasarkan perspektif stakeholders/responden atau bisa disebut dengan validitas kontrak yaitu mempertimbangkan pendapat dari para ahli (Judgment Experts). (Tabel 4 dan Gambar 2)

Berdasarkan hasil rekapitulasi data kuesioner di atas dengan menggunakan analisis skala likert, diketahui faktor atau variabel sesuai kriteria presentase skor berdasarkan penilaian dari para stakeholders/expert yang dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. *Zoning regulations* memiliki presentase skor 88%, sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor ini sangat berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta. Adanya faktor dari indikator kebijakan pemerintah tersebut, secara tidak langsung membuat harga lahan di kawasan penelitian menjadi sangat tinggi dikarenakan adanya kebijakan-kebijakan peraturan zonasi seperti KSPN, KEK dan DPSP yang mana kawasan penelitian memiliki pemanfaatan ruang khusus sebagai daya tarik wisata berskala besar dan internasional atau high end tourism. Adanya kebijakan-kebijakan yang diberikan oleh pemerintah memiliki dampak terhadap penggunaan dan kegiatan atas lahan di kawasan penelitian, yang mana hal tersebut dapat mengubah nilai suatu lahan yang memiliki dampak terhadap suatu harga lahan.

2. Jumlah lahan yang tersedia memiliki presentase skor 88%, sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor ini sangat berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta. Adanya faktor dari indikator ketersediaan tersebut, menyebabkan harga lahan di kawasan penelitian menjadi sangat tinggi. Hal tersebut timbul tidak lain dikarenakan efek dari kebijakan yang ada di kawasan penelitian. Lingkup wilayah atau daerah KSPN, KEK dan DPSP sendiri di Indonesia jumlahnya sangat sedikit, seperti contoh hanya ada lima kawasan atau daerah yang termasuk dalam Daerah Pariwisata Super Prioritas di Indonesia dan lingkungannya pun sangat terbatas. Hal itu membuat kawasan penelitian menjadi sangat eksklusif atau limited yang secara tidak langsung mengubah nilai suatu lahan yang ada di dalamnya dan berimbas terhadap suatu harga lahan.

3. Manfaat lahan memiliki presentase skor 84%, sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor ini sangat berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta. Adanya faktor dari indikator ekonomi tersebut, menyebabkan harga lahan di kawasan penelitian menjadi sangat tinggi karena lahan di dalamnya memiliki nilai ekonomis akibat dari penggunaan dan kegiatan atas lahan di kawasan penelitian yang menjadi kawasan pariwisata berskala besar dan internasional.

4. Daya beli memiliki presentase skor 76%, sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor ini cukup berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta. Adanya faktor dari indikator ekonomi tersebut, menyebabkan harga lahan di kawasan penelitian menjadi sangat tinggi karena banyaknya peminat atau investor yang masuk di kawasan penelitian. Kondisi tersebut tidak lain dikarenakan nilai ekonomis lahan di kawasan penelitian. Tingkat permintaan lahan yang tinggi ditunjukkan dengan semakin banyaknya pertumbuhan penunjang fasilitas kegiatan pariwisata dari tahun ke tahun, seperti: hotel, hostel, villa dan jasa pariwisata meskipun harga jual lahan di kawasan penelitian yang dipatok sangat tinggi.

Berdasarkan hasil uji yang diinterpretasikan, diketahui empat faktor atau variabel yang paling dominan dalam mempengaruhi harga lahan di kawasan penelitian Desa Kuta berdasarkan penilaian dari para stakeholders/expert yang sekaligus memperlihatkan faktor-faktor prioritas yang menyebabkan dinamika harga lahan di Kawasan Penelitian Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah. (Tabel 5)

IV. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat ditarik beberapa kesimpulan. Kesimpulan ini merupakan hasil akhir dari tiap sasaran penelitian. Berikut kesimpulan dari penelitian ini, antara lain: (1) Berdasarkan hasil analisis Delphi dengan para stakeholders, teridentifikasi 8 variabel konsensus dari total 21 variabel penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah). Faktor-faktor tersebut antara lain jarak ke jalan utama, zoning regulations, jarak ke pusat kegiatan, daya beli, manfaat lahan, jumlah lahan yang tersedia, sarana rekreasi, dan pusat perbelanjaan. Adapun faktor-faktor tersebut dibagi menjadi 6 indikator, yaitu indikator aksesibilitas terdiri dari faktor jarak ke

jalan utama, indikator kebijakan pemerintah yang terdiri dari faktor zoning regulations, indikator lokasi yang terdiri dari faktor jarak ke pusat kegiatan, indikator ekonomi yang terdiri dari faktor daya beli dan manfaat lahan, indikator ketersediaan yang terdiri dari jumlah lahan yang tersedia, serta indikator infrastruktur yang terdiri dari faktor sarana rekreasi dan pusat perbelanjaan; (2) Berdasarkan hasil penilaian para stakeholders/expert (analisis Skala Likert), ditemukan 4 faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi harga lahan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika (Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah). Faktor-faktor tersebut antara lain zoning regulations (88%), jumlah lahan yang tersedia (88%), manfaat lahan (84%) dan daya beli (74%).

Berdasarkan hasil penelitian, didapatkan suatu temuan berupa suatu permasalahan kedepannya pada kawasan penelitian berdasarkan fenomena yang sedang terjadi di kawasan penelitian. Mengacu pada fenomena tersebut, berikut rekomendasi ataupun saran yang dapat diajukan sesuai muatan dalam penelitian ini:

- 1) (1) Penulis mengharapkan perlu adanya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sekaligus pengembang kawasan setempat (ITDC). Sosialisasi ditujukan kepada masyarakat atau pemilik lahan setempat sebagai bentuk upaya pemerintah dalam menanggulangi dinamisnya pasar lahan di kawasan penelitian. Dinamisnya pasar lahan di kawasan penelitian secara tidak langsung akan menghambat kebijakan pemerintah itu sendiri, yang mana hal tersebut disebabkan oleh pengadaan pembiayaan tanah yang akan semakin membengkak atau mahal pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika khususnya di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.
- 2) (2) Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa temuan-temuan terkait fenomena-fenomena yang menyebabkan dinamika harga lahan di kawasan penelitian, menyatakan bahwa faktor atau indikator seperti infrastruktur ataupun aksesibilitas tidak selalu menjadi faktor penting sebagai tolak ukur suatu penentu harga lahan. Hal ini tentu berbeda dengan teori ataupun konsep dari para ahli serta penelitian terdahulu. Maka dari itu hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya, dengan melihat karakteristik wilayah penelitian secara spesifik atau mendalam.
- 3) (3) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan serta dikembangkan dengan alat analisis yang baru, guna mengetahui lebih banyak faktor dalam memprediksi harga lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. Syamsiyar, "Analisis perkembangan sumber daya lahan pertanian dan ketahanan pangan di provinsi istimewa yogyakarta," *Caraka Tani: Journal of Sustainable Agriculture*, vol. 23, no. 1, 2008.
- [2] A. Sutawijaya, "Analisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual obyek pajak (njop) pbb di kota semarang," *Economic Journal of Emerging Markets*, vol. 9, no. 1, 2004, doi: 10.20885/VOL9ISS1AA625.
- [3] Haim Darin-Drabkin, *Land Policy and Urban Growth*. Elsevier, 1977.
- [4] M. Rusdi, "Faktor-faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan di sekitar jalan lingkar salatiga," *Jurnal Pembangunan Wilayah*

- dan Kota, vol. 9, no. 3, hlm. 317–329, Sep 2013, doi: 10.14710/PWK.V9I3.6543.
- [5] N. A. Prasetya dan PM. B. Sunaryo, “Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan banjarsari kelurahan tembalang, Semarang,” *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, vol. 2, no. 2, hlm. 223–232, 2013, doi: 10.14710/TPWK.2013.2300.
- [6] R. Pramoda dan T. Apriliani, “Kebijakan penetapan bitung sebagai kawasan ekonomi khusus (kek),” *Jurnal Borneo Administrator*, vol. 12, no. 2, hlm. 149–169, Des 2016, doi: 10.24258/JBA.V12I2.238.
- [7] L. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2010.
- [8] C. Christalisana, “Pengaruh pengalaman dan karakter sumber daya manusia konsultan manajemen konstruksi terhadap kualitas pekerjaan pada proyek di kabupaten pandeglang,” *Fondasi: Jurnal Teknik Sipil*, vol. 7, no. 1, Apr 2018, doi: 10.36055/JFT.V7I1.3305.
- [9] Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- [10] E. Rosowsky, A. S. Young, M. C. Malloy, S. P. J. Van Alphen, dan J. M. Ellison, “A cross-validation Delphi method approach to the diagnosis and treatment of personality disorders in older adults,” *Aging Ment Health*, vol. 22, no. 3, hlm. 371–378, Des 2018, doi: 10.1080/13607863.2016.1261796.