

Studi Prilaku Pasar Tanah di Daerah Pemekaran Provinsi Sulawesi Utara

Joubert Barens Maramis
Jhon Vian Bobby Polii
Jemmy Najooan
Vecky Apollos Junius Masinambow

Universitas Sam Ratulangi
(barensmaramis@yahoo.com)

Abstract

The result of this research shows that the buyer characteristics and seller is effect on land price. From the supply side (seller) of the land and the demand side (buyer) of the land is create a behaviorin land market in autonomous region of North Sulawesi. The land price is significantly effect on land future price expactation. Topography of the land has effect on land price on both sides. Land distance or acces has effect on land price on both sides. Richness is the only one variable that effect on land price expactation on both sides. The crop has no significant effect on both sides. Education and earning has no effect significantly on land price expectation.

Keywords: Land Market Behavior, Autonomous region, North Sulawesi

Abstrak

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Karakteristik pembeli dan penjual berpengaruh terhadap harga tanah. Baik dari sisi supply (penjual) tanah maupun dari sisi demand (pembeli) tanah yang membentuk fungsi perilaku pasar tanah di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara, aspek harga tanah berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga tanah dimasa depan. Aspek topografi lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik penawaran maupun permintaan tanah. Aspek jarak atau akses lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah. Kekayaan satu satunya variabel yang berpengaruh terhadap ekspektasi harga tanah baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah. Aspek hasil lahan tidak berpengaruh signifikan pada harga jual atau beli tanah. Pendidikan dan pendapatan tidak berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga beli atau jual tanah.

Kata kunci : prilaku pasar tanah, daerah pemekaran, Sulawesi Utara

Latar Belakang

Salah satu dampak dari otonomi daerah adalah banyaknya daerah tingkat dua (level kabupaten dan Kota) serta tingkat satu (level provinsi) yang melakukan pemekaran. Hal ini juga terjadi pada Provinsi Sulawesi Utara. Pada level Provinsi, Sulawesi Utara saat ini telah dimekarkan menjadi Provinsi Sulawesi Utara dan Provinsi Gorontalo. Kabupaten Boalemo, Kota Gorontalo, Kabupaten Gorontalo yang dahulunya adalah bagian Kabupaten atau Kota di Sulawesi Utara, kini menjadi bagian Provinsi Gorontalo. Sedangkan untuk Provinsi Sulawesi Utara, saat ini tinggal berisi Kabupaten Minahasa, Kabupaten Kepulauan Sangihe dan Talaud, Kabupaten Bolaang Mongondow, dan Kota Bitung.

Pemekaran pada level kabupaten atau kota juga terjadi di wilayah administrasi Provinsi Sulawesi Utara. Untuk hasil pemekaran dari Kabupaten Minahasa terbentuk kabupaten dan kota baru yaitu Kabupaten Minahasa Selatan, Kota Tomohon, Kabupaten Minahasa Utara, Kabupaten Minahasa Tenggara. Untuk Kabupaten Bolaang Mongondow terbentuk kabupaten atau kota baru yaitu Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, Kota Kotamobagu, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dan Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan. sedangkan

untuk Kabupaten Kepulauan Sangihe dan Talaud terbentuk kabupaten baru yaitu Kabupaten Kepulauan Talaud dan Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro). Sampai saat ini pemekaran wilayah terus terjadi baik pada level pembicaraan maupun sementara pembahasan di pemerintah daerah dan pusat. Pada tingkat Provinsi, kemungkinan besar akan tercipta provinsi baru yaitu provinsi Bolaang Mongondow Raya yang terdiri dari wilayah Bolaang Mongondow. Juga sementara diwacanakan adanya Provinsi Nusa Utarayang wilayahnya adalah Kepulauan Sangihe dan Talaud. Pemekaran di wilayah provinsi ini kemudian diikuti oleh pemekaran di wilayah wilayah kabupaten atau kota yang ada di wilayah tersebut.

Pemekaran wilayah ini akan menyebabkan timbulnya konsentrasi penduduk karena adanya pembangunan besar besaran di pusat pusat wilayah ibukota kabupaten atau kota. Konsentrasi penduduk dan pembangunan ini menyebabkan juga konsentrasi aktivitas bisnis dan penunjang aktivitas bisnis di daerah tersebut. Konsekuensi logis dari perubahan ini salah satu yang terpenting adalah tanah atau lahan. Pada dasarnya, luas tanah bersifat konstant artinya supply konstant. Sedangkan permintaan tanah bersifat dinamis sehingga demand akan

meningkat. Maka yang berubah adalah penggunaan tanah atau lahan tersebut. Sebelum pemekaran suatu daerah, tanah kebanyakan hanya untuk pekarangan atau rumah dan lahan pertanian. Namun karena pemekaran (khususnya tanah yang ada di daerah pusat pertumbuhan daerah baru), tanah berubah fungsi mulai dari pada awalnya fungsi rumah dan pekarangan menjadi fungsi aktivitas bisnis atau penunjang bisnis seperti pusat pertokoan, Ruko, perbankan, warung dan bentuk lainnya, karena dianggap lebih menguntungkan. Tanah yang dahulunya terlantar atau untuk pertanian berubah fungsi menjadi non pertanian (baik bisnis maupun untuk fasilitas publik dari daerah baru). Femonema ini menyebabkan pasar permintaan tanah menjadi lebih menarik untuk dikaji.

Pada dasarnya dalam pasar permintaan tanah disamping terjadi interaksi antara pembeli dan penjual juga terjadinya pergeseran kepemilikan dan fungsi lahan. Dari sisi interaksi pembeli dan penjual akan tercipta harga tanah. Dalam konteks harga tanah, hal yang menarik dianalisis adalah pola perilaku terbentuknya harga tanah yang dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor utama. Aspek topografi lahan, jarak yang dapat ditempuh dengan mobil dan hasil awal dari tanah akan mempengaruhi harga tanah.

Tanah yang cenderung datar akan memiliki hubungan positif dengan harga tanah, hal ini disebabkan banyaknya kegunaan dan low cost dalam pembangunan ditanah yang datar. Harga tanah dijuga berbanding lurus dengan jarak atau akses dari kendaraan mobil, semakin dapat diakses oleh mobil maka semakin mahal harga tanah tersebut. Kemudian hasil awal dari tanah yang ada, semakin tinggi hasil tanah akibat produktivitas tanaman atau sejenisnya yang dihasilkan tanah tersebut maka semakin mahal harga tanah itu.

Harga tanah saat ini juga secara teori akan mempengaruhi ekspektasi harga tanah dimasa depan. Harga tanah saat ini yang mengalami peningkatan pertumbuhan harga jual akan meningkatkan ekspektasi harga tanah dimasa depan. Disamping itu faktor seperti pendidikan, pendapatan dan kekayaan dari pembeli dan penjual akan mempengaruhi ekspektasi harga tanah dimasa depan. Semakin tinggi pendidikan maka semakin tinggi ekspektasi harga dimasa depan. Semakin tinggi pendapatan dan kekayaan maka semakin tinggi ekspektasi harga tanah dimasa depan. Aspek pendapatan, kekayaan dan pendidikan dari pelaku pasar sangat berkaitan dengan opportunity investmen dimasa depan sehingga wajar jika ekspektasi mereka berbeda dan lebih tinggi

dibanding dengan pelaku pasar yang berbeda level pendidikan, pendapatan dan kekayaannya.

Kabupaten Minahasa Utara, Kabupaten Minahasa Selatan dan Kabupaten Bolaang Mongondow Timur adalah daerah daerah hasil pemekaran di Provinsi Sulawesi Utara. Pemilihan daerah sampel ini didasari pada keterwakilan daerah pemekaran di mainland Provinsi Sulawesi Utara. Kabupaten Minahasa Utara adalah daerah pemekaran yang berada paling timur yang berbatasan dengan Kota Bitung dan Kota Manado Sebagai Ibukota Provinsi Sulawesi Utara. Kemudian Kabupaten Minahasa Selatan adalah kabupaten pemekaran yang berada di tengah tengah daerah provinsi Sulawesi Utara. Sedangkan Kabupaten Bolaang Mongondow Timur adalah kabupaten paling barat dari Ibukota provinsi Sulawesi Utara.

Dari sisi penyebaran pembangunan dari daerah pemekaran, ketiga sampel tersebut merepresntasikan level pertumbuhan pembangunan yang berbeda akibat faktor dekat dan jauhnya dari pusat ibukota Provinsi Sulawesi Utara. Kabupaten Minahasa Utara mengalami pertumbuhan permintaan lahan yang sangat tinggi karena diapit oleh Kota Bitung yang adalah kota International Hub Port dan Kota Manado yang adalah pusat

pemerintahan, keuangan, perdagangan dan fasilitas penunjang pariwisata. Lokasi kedua adalah Kabupaten Minahasa Selatan yang juga merupakan kawasan strategis provinsi yang berada di jalur Pantura (pantai utara) Provinsi Sulawesi Utara yaitu jalur yang menghubungkan Manado, Amurang dan Kotamobagu. Selanjutnya lokasi ketiga adalah kabupaten Bolaang Mongondow Timur yang berada di Pantai Selatan namun dekat dengan Kota Kotamobagu dan Kabupaten Minahasa. Kabupaten Bolaang Mongondow Timur adalah daerah pemekaran yang merepresentasikan daerah pemekaran yang paling jauh lokasinya dari Ibukota Provinsi Sulawesi Utara. Penelitian ini bertujuan : (1) Untuk mengetahui dan menganalisis keterkaitan perilaku faktor topografi, jarak atau akses dan hasil tanah sebagai faktor pembentuk harga tanah dari sisi pembeli dan penjual di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara. (2) Untuk mengetahui dan menganalisis perilaku faktor pendidikan, pendapatan dan kekayaan sebagai faktor pembentuk ekspektasi harga tanah dari sisi pembeli dan penjual di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara. (3) Untuk mengetahui dan menganalisis keterkaitan antara harga tanah dengan ekspektasi harga tanah di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara

Argumen Orisinalitas / Kebaruan

Penelitian tentang perilaku pasar tanah di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara masih sangat jarang dilakukan. Studi atau penelitian tentang perilaku permintaan pasar tanah akan sangat bermanfaat dalam perencanaan ekonomi dan pembangunan juga memetakan perilaku harga tanah yang akan mempengaruhi perencanaan pola ruang dan wilayah suatu daerah pemekaran.

Variabel variabel yang diangkat pada penelitian ini merupakan gabungan dari beberapa peneliti yaitu antara lain : aspek harga tanah dan ekspektasi harga tanah dimasa depan (Coteller, Gardebrock, and Luijt (2008), Pope, Jaren C (2008), Kilgore A Michael (2006), Maramis (2014), Malpzzi Stephen and susan M Wachter (2005) dan Cheshire paul and Stephen Sheppard (2000), Xu feng, Ron C Mittel Hammer and Paul W, Barkley (1993), Donoko Mark B (1988) dan Simarmata (1999).

Aspek topografi lahan dan harga lahan baik penawaran maupun permintaan tanah (Masinambow (2009), Holland, Cohrand, McCandels (2008), King David A and J.A. Sinden (1994), Tabuchi Takatohi (1996), Oshiro Kenji (2003). Aspek jarak atau akses lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik dari sisi

penawaran maupun permintaan tanah, hal ini sesuai dengan temuan dari Kilgore A Michael (2006), Banathul Hayati dan Nugroho (2006), Pogoziński, J. Michael (1990), Hidayati (1999), Jamal E (2001), Kuncoro, Mudrajad (2004), dan Hendrastuti, Nur (2006). Kekayaan dan harga tanah maupun ekspektasi harga tanah atau lahan (Masinambow (2009), Baci C Ivan Luiz Zilli (2003), Zhang Hong, (2008), Oshiro Kenji (2003). Juga variabel yang relatif baru ditambahkan dalam model adalah faktor kekayaan dan berdampak pada ekspektasi harga tanah

Kajian Teoritik dan Empiris

Teori Permintaan dan Relevansinya dengan Lahan

Kemampuan suatu barang atau jasa untuk memuaskan keinginan konsumen adalah dasar permintaan konsumen (Pappas dan Hirschey, 1993). Dengan kata lain, kegunaan suatu barang atau jasa adalah dasar permintaan konsumen. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Kotler (1997) bahwa konsumen membeli lubang, bukan bor. Bor hanyalah merupakan alat untuk membuat lubang. Sesungguhnya konsumen hanya memerlukan lubang yang dihasilkan dari bor dan bukan bor itu sendiri. Ini berarti bahwa kegunaan yang melekat dari memiliki lahan atau kemampuan lahan

dalam memenuhi keinginan pemiliknya merupakan dasar dari terjadinya permintaan lahan tersebut. Ilustrasi yang dikemukakan tersebut mengartikan bahwa lahan yang dibeli dapat secara langsung atau menjadi perantara dalam memperoleh kepuasan tertentu.

Berbagai *literature* mendefinisikan utilitas sebagai tingkat kepuasan tertentu yang diperoleh seorang konsumen dari mengkonsumsi sejumlah barang-barang tertentu (Varian, 1992), (Hartono, 1999). Jika X_1, \dots, X_n menunjukkan barang-barang yang dikonsumsi oleh konsumen, maka fungsi utilitas dapat ditulis sebagai $U(X_1, \dots, X_n)$. Secara historis, awalnya fungsi utilitas dipandang sebagai pengukur kardinal dari kepuasan yang diterima oleh konsumen. Suatu utilitas dikatakan kardinal indeks jika item-item yang membentuk indeks ini dapat diukur secara obyektif dan dapat dibandingkan satu dengan yang lainnya. Karena utilitas tidak dapat diobservasi (*unobservable*), maka sejak abad ke-19 pengukuran kardinal sudah ditinggalkan, di mana utilitas sekarang diukur secara ordinal.

Secara ordinal, maksudnya utilitas diukur sebagai jenjang dari seikat komoditi (*commodity bundle*) tanpa melihat intensitas kepuasan dari masing-masing item yang membentuk ikatan tersebut. Misalkan X adalah seikat komoditi yang

terdiri dari item-item X_1, \dots, X_n dan Y adalah ikatan komoditi yang lain berisi dengan item-item Y_1, \dots, Y_n . Pada dua ikatan tersebut, yakni X dan Y , konsumen dapat menentukan pilihannya berdasarkan jenjangnya. Misalnya adalah X lebih disukai daripada Y ($X \geq Y$) atau Y lebih disukai daripada X ($Y \geq X$) atau X dan Y sama-sama disukai ($X=Y$). Fungsi utilitas kemudian dapat dibentuk suatu indeks, yaitu $U(X)=U(X_1, \dots, X_n)$ untuk utilitas dengan indeks X dan $U(Y)=U(Y_1, \dots, Y_n)$ untuk utilitas dengan indeks Y . Kedua utilitas ini kemudian dapat dibandingkan secara ordinal, yaitu sebagai $U(X) \geq U(Y)$ atau $U(Y) \geq U(X)$ atau $U(X)=U(Y)$. Dari dasar fungsi utilitas ini maka dapat dikembangkan lebih lanjut untuk mendapatkan posisi keseimbangan konsumen sebagai dasar untuk memperoleh kurva permintaan.

Dengan cara lain dapat dijelaskan bahwa ada beberapa axiom/syarat yang menjamin eksistensi utilitas konsumen yaitu bahwa set konsumsinya haruslah bersifat *complete, reflexive, transitive, dan continuity*. Ini adalah syarat seorang konsumen dalam melakukan pilihan konsumsi. Jika keempat hal tersebut terpenuhi barulah individu/konsumen tersebut bias dianalisa secara ekonomi. Jika syarat tambahan seperti *strong monotonicity, local nonsatiation* dan

convexity terpenuhi, solusi utilitas konsumen akan tercapai dengan baik.

Pencapaian solusi ini diperoleh dengan dua cara yaitu: pertama, memaksimalkan utilitas dengan kendala anggaran yang dimiliki. Solusi dengan cara ini akan menghasilkan Marshallian Demand Function (MDF. X^M) yang mempunyai sifat-sifat: solusinya unik, bersifat kontinue, homogeny derajat nol terhadap harga dan pendapatan, tidak berubah sebagai akibat dari transformasi *monotonic*. Jika solusi dari MDF (X^M) di masukkan ke fungsi tujuannya yaitu memaksimalkan utilitas (Max U) maka akan diperoleh *Indirect Utility Function* (IUF) yang mempunyai utilitas sebagai berikut: tidak meningkat/menurun terhadap harga, sebaliknya tidak menurun/meningkat terhadap pendapatan, homogenitas derajat nol, bersifat quasi konvex, dan bersifat continue. Solusinya adalah $MRS=ERS$ yakni marginal rate of substitution (MRS) dan economic rate of substitution (ERS). Jika fungsi IUF diketahui, maka dapat diperoleh MDF dengan menggunakan *Roy's identity*, karena aplikasi mencari fungsi utilitas konsumen yang mencerminkan perilaku konsumen dalam mengkonsumsi adalah tidak mudah.

Kedua, meminimalkan pengeluaran untuk mendapatkan utilitas tertentu. Solusi

dengan cara ini akan menghasilkan *Hicksian Demand Function* (HDF). Jika solusi dari HDF (X^A) dimasukkan ke fungsi tujuannya yaitu meminimalkan pengeluaran (min M), maka akan diperoleh *expenditure function* (EF) yang mempunyai property sebagai berikut: tidak menurun/meningkat terhadap harga, homogenitas derajat satu terhadap harga, bersifat *convex, continue*. Solusinya adalah $MRS=ERS$ sehingga MDF dan HDF disebut *duality*. Jika yang diketahui adalah fungsi pengeluaran, maka akan dapat diperoleh HDF dengan menggunakan *Seppard's Lemma*. Dalam aplikasinya HDF selalu mempunyai slope negative dan lebih curam dari MDF kurva permintaannya. Melalui fungsi permintaan Marshallian diperoleh dengan menderivasi dari suatu fungsi utilitas atau disebut juga dengan nama *money-income-held constant demand function*. Adapun fungsi permintaan yang diderivasi dari fungsi pengeluaran disebut dengan fungsi permintaan Hicksian atau dikenal juga dengan sebutan *income-compensated demand function*.

Terdapat dua model dasar permintaan individual, yakni permintaan langsung dan permintaan turunan. Permintaan langsung berkaitan dengan permintaan untuk barang konsumsi, sedangkan permintaan turunan berkaitan

dengan kegunaan barang tersebut sebagai masukan dalam proses produksi (Koutsoyiannis, 1979). Lahan memenuhi kedua jenis permintaan tersebut. Lahan tidak saja hanya berfungsi sebagai lokasi perumahan untuk kebutuhan individu, tetapi dapat menjadi sarana atau input untuk produksi pertanian, bahkan lahan dapat merupakan alternatif investasi yang menguntungkan (Gunawan, 2000). Menyimak dari beberapa pendapat tersebut maka semakin jelas mengartikan bahwa fungsi lahan tidak berbeda dengan fungsi barang dan jasa lainnya yang memberikan kepuasan.

Meskipun lahan memiliki karakteristik yang relatif berbeda dengan barang atau jasa yang diperjualbelikan secara luas di pasar, namun pada prinsipnya faktor-faktor tersebut juga menjadi faktor penentu terhadap permintaan lahan, baik permintaan langsung maupun permintaan turunan dari lahan. Dalam rangka mengaplikasikan teori permintaan di atas, banyak peneliti menggunakan model *almost ideal demand system (AIDS-Model)*. Beberapa penelitian permintaan terhadap barang (diluar lahan) yang menggunakan *AIDS-Model* yakni: Deaton dan Muelbaur (1980), dengan menggunakan data *time series* 1954-1974 menganalisa sistem permintaan pangan dan non makanan di Inggris, menyatakan

bahwa makanan dan perumahan termasuk barang kebutuhan (*necessities*), sedangkan yang lainnya termasuk kategori barang mewah. Elastisitas harga sendiri umumnya negatif, kecuali untuk kelompok makanan. Elastisitas harga sendiri umumnya inelastis, kecuali untuk komunikasi dan transportasi. Moeis (2003) dalam penelitian mengenai “Indonesia Food Demand System: An Analisis of the Impacts of the Economic Crisis On Household Consumption and Nutritional Intake”. Temuan Moeis salah satunya adalah variabel sosial demografi merupakan faktor penting dalam menentukan konsumsi rumah tangga.

Faktor Penentu Permintaan dan Harga Lahan Pertanian

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yang terpenting menurut Ring and Boykin (1986) adalah: kegunaan dan kepuasan (*utility*), kelangkaan (*scarcity*), permintaan (*demand*), dan kemudahan untuk dipindahkan (*transferability*). *Transferability* tidak harus bersifat fisik, melainkan dapat meliputi *transferability* dalam penguasaan atas semua hak yang berkaitan dengan pemilikan suatu barang, di mana hal ini berkaitan dengan *property rights* yaitu hak untuk menguasai dan menggunakan suatu barang (Suparmoko,

1997). Melalui uraian di atas, dapat dikemukakan bahwa lahan yang dibeli seseorang tidak perlu dibawa ke mana-mana tetapi haknya yang bisa berpindah-pindah.

Dalam permintaan, pendapatan adalah faktor penentu yang penting, demikian juga berlaku dalam permintaan lahan. Pendapatan juga sangat penting sebagai penentu dalam permintaan lahan pertanian. Pendapatan mencerminkan daya beli, di mana bagi orang yang berpendapatan tinggi memiliki kemampuan untuk mengubah fungsi lahan dalam rangka memaksimalkan utilitasnya. Fungsi lahan yang mulanya adalah pertanian, dapat diubahnya menjadi sarana untuk dinikmati dalam bentuk lain seperti menata untuk pemukiman kedua yang dilengkapi dengan taman-taman yang lebih memiliki fungsi sebagai tempat beristirahat dan berekreasi keluarga. Berdasarkan kemampuan pendapatan yang dimilikinya maka lahan diubah sedemikian rupa dengan tujuan investasi dan spekulasi.

Kedudukan lokasi lahan memberikan pengaruh terhadap permintaan lahan pertanian. Jika berada di tempat strategis seperti dekat perkotaan, dekat jalan besar, dekat fasilitas-fasilitas tertentu, maka akan berlomba-lomba para calon pembeli tanah untuk membeli. Lahan pertanian juga dibeli oleh karena prestise

bagi kaum yang memiliki pendapatan tinggi atau yang memiliki kemampuan untuk membeli tanah. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Suparmoko bahwa dua faktor penting yang menyebabkan meningkatnya kegunaan, kelangkaan, dan permintaan akan lahan; yakni tingkat produktivitas tanah tersebut dan lokasinya. Lokasi lahan berkaitan dengan jarak sumberdaya tanah tersebut dari pusat perkotaan, pasar atau kegiatan produksi dan perdagangan. Semakin dekat jaraknya dengan pusat-pusat kegiatan itu, maka semakin tinggi harganya karena terutama adanya perbedaan biaya transportasi. Oleh karena itu, meningkatnya harga lahan berkaitan dengan berbagai fasilitas yang diciptakan, terutama oleh investasi pemerintah yang bersifat pekerjaan umum (public services) seperti: pembangunan jalan, fasilitas listrik, lapangan terbang, saluran irigasi pengolahan limbah, bendungan, dan lainnya.

Secara historis, teori nilai atau harga lahan telah dikemukakan sebelum mashab klasik, di mana konsepnya berawal dari teori sewa tanah kaum Physiokrat. Physiokrat dalam argumennya menekankan bahwa tinggi rendahnya sewa tanah tergantung dari tingkat kesuburan tanah yang bersangkutan. Tingkat kesuburan lahan mempengaruhi tinggi rendahnya harga sewa tanah, semakin

subur lahan yang bersangkutan maka akan semakin tinggi pula harga sewanya, demikian juga sebaliknya (Bilas,1985), (Koutsiyannis,1987), (Nicholson,2002).

Teori nilai dan harga tanah selanjutnya dikembangkan oleh Von Thunen. Analisisnya menghubungkan antara pusat kegiatan ekonomi pasar dan pusat produksi serta jarak. Tanah pertanian menjadi contoh dalam menjelaskan teorinya. Dikemukakannya bahwa penggunaan tanah dipengaruhi oleh perbedaan ongkos transportasi tiap komoditas pertanian dari tempat produksi ke ekonomi (pasar) terdekat. Berbagai asumsi diletakkan dalam merumuskan modelnya yakni: pertama, wilayah model yang terisolasikan (isolated state) adalah bebas dari pengaruh pasar-pasar kota lain; kedua, wilayah model membentuk tipe permukiman perkampungan di mana kebanyakan keluarga petani hidup pada tempat-tempat yang terpusat dan bukan tersebar di seluruh wilayah; ketiga, wilayah model memiliki iklim, tanah, topografi yang seragam, atau uniform (produktivitas tanah secara fisik adalah sama); keempat, wilayah model memiliki fasilitas transportasi tradisional yang relatif seragam; dan kelima, faktor-faktor alamiah yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah konstan. Teori Von Thunen inilah yang menjadi dasar bagi pengembangan

teori regional sampai sekarang ini. Beberapa kajian yang mengamati perkembangan harga lahan baik dipedesaan maupun di perkotaan masih relevan menggunakan teori mengenai harga tanah.

Beberapa Studi Empiris Terdahulu Pergeseran Pemilikan dan Konsentrasi Lahan Pertanian

Perhatian kepada masalah harga atau nilai lahan telah diamati oleh Harry T. Oshima (1980) dalam artikelnya mengenai "pertumbuhan Asia sesudah Perang' yang memfokuskan pada pembahasan: hubungan timbal balik antara pembangunan pedesaan, pembagian pendapatan dan kesempatan kerja. Hasil pengamatannya menemukan bahwa telah terjadi peningkatan yang signifikan terhadap jumlah transaksi jual-beli lahan, di mana dalam banyak kasus telah meningkatkan ketegangan yang diakibatkan oleh meningkatnya sewa tanah. Hasil pengamatan yang dilakukan oleh Oshima ini dapat dipahami karena era tersebut telah memasuki tahap-tahap pembangunan yang pesat di banyak negara Asia. Peningkatan pembangunan telah menambah secara nyata kebutuhan akan tanah terutama di daerah perkotaan sebagai konsekuensi dari perkembangan industri dan jasa.

Distribusi kepemilikan lahan yang semakin memprihatinkan pada akhirnya akan semakin menyulitkan untuk mendapatkan skala yang optimal bagi usahatani, sebagaimana yang ditemukan dalam penelitian Baland, et al (2000), *prima facie, the evidence of an inverse relationship between farm size and land productivity*. Hal tersebut seiring dengan penelitian Edward C. Wolf (1987) mengenai *Rising Agricultural Productivity* (dalam Todaro): ditemukan bahwa produktivitas lahan negara maju lebih tinggi dibandingkan negara berkembang. Produktivitas yang lebih tinggi tersebut oleh Celso Furtado dalam *Economic Development in Latin America* (1970) memberikan sajian gambaran yang dramatis mengenai penyebaran kepemilikan lahan garapan pertanian yang benar-benar timpang di tujuh negara Amerika Latin. Minifundio yang meliputi 90 % jumlah petani, tidak pernah menguasai lebih dari 17 % luas lahan pertanian, sedangkan latifundio yang hanya meliputi lebih kurang 7 % petani, telah menguasai 82 % luas lahan pertanian. Luas lahan latifundio di Argentina rata-rata 270 kali lipat daripada minifundio yang ada di Guatemala, bahkan latifundio terbesar mencakup luas lahan hingga 1.732 kali lipat daripada rata-rata luas minifundio.

Faktor Mempengaruhi Harga dan Permintaan Lahan

Penelitian dari Banatul Hayati dan Nugroho (2006) tentang: analisis nilai tanah pada rumah mewah dan potensi penerimaan PBB di kota Semarang, dengan menggunakan alat analisis regresi menghasilkan sebagai berikut: Faktor Jarak dari pusat bisnis ke lokasi tanah signifikan negatif mempengaruhi nilai lahan, demikian juga topografi/kelandaian lahan signifikan negatif mempengaruhi nilai tanah. Kemudian faktor lebar jalan dan kelengkapan utilitas signifikan positif mempengaruhi nilai lahan.

Berikutnya, penelitian yang dilakukan oleh Nur Hendrastuti (2006) dengan menggunakan analisis statistik deskriptif menemukan sebagai berikut: rata-rata nilai tanah di Kecamatan Depok untuk serangkaian sampel berupa titik adalah Rp 317 .691 dengan simpangan baku sebesar Rp 228 .240. Sedangkan untuk nilai tanah rata-rata per dusun tertinggi adalah Dusun Sagan yaitu sebesar Rp 673 .333. Analisis spasial dengan statistik Moran menghasilkan nilai Moran Index sebesar + 0,5584 dengan nilai mutlak signifikansi Z sebesar 322 . Hasil ini menandakan bahwa terdapat autokorelasi spasial dalam nilai tanah di Kecamatan Depok yang secara signifikan berbeda dengan nilai I yang diharapkan

bila tidak terjadi autokorelasi spasial, sehingga pola yang dapat dikenali adalah pola Master. Dari berbagai metode gridding yang dilakukan, diperoleh permukaan terbaik dihasilkan oleh metode Inverse Distance to A Power. Dari analisis regresi berganda diperoleh hasil bahwa nilai tetangga terdekat, kedekatan dengan kawasan perguruan tinggi, dan jarak ke jalan utama berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah .

Hasil penelitian dari Kuncoro (2007) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, dengan menggunakan model regresi diperoleh faktor-faktor penentu harga tanah di kota Surabaya, yakni: nilai tanah sebelumnya, jumlah bangunan perkantoran, jumlah bangunan toko, jarak ke pusat pembelanjaan, dan jumlah bangunan bengkel, gudang, atau pertanian. Jarak ke Plasa Jembatan Merah dan Mal Galaksi bukan merupakan faktor penentu nilai tanah yang signifikan. Nilai tanah tahun sebelumnya sangat besar pengaruhnya bila dibandingkan dengan variabel lainnya, kemudian jumlah bangunan perkantoran dan toko. Artinya adalah para pelaku pasar memberikan perhatian yang sangat besar pada harga tanah tahun sebelumnya dalam menentukan harga tanah saat ini. Semua faktor penentu harga tanah tersebut pada umumnya bersifat konsisten untuk semua

pusat pembelanjaan, tidak ada variasi antarpusat pembelanjaan.

Selanjutnya dapat diperbandingkan dengan beberapa penelitian di luar Indonesia sebagai berikut: Sebagaimana yang ditemukan oleh Oshiro (2003) yakni: *land market in a city must recognize other factors as determinants of value and price along with the location or accessibility , at the local level, the introduction of a new transportation mode will play an important role in shifting the center of accessibility, relocating a market center and be a continuing influence on land use and values, ... also, a factor such as topography may effect land value by the impact it may have on the supply of easily accessible land, factor such as government policy, laws and speculator's action are also part of the determining of land values..... extending beyond ten kilometers from the central core, positive change in land price are indicated.* Ringkasnya dapat dikemukakan bahwa karakteristik lahan seperti jarak dari pusat kegiatan ekonomi, aksesibilitas, topografi, berkembangnya spekulasi, dapat mempengaruhi langsung ke harga dan beberapa di antaranya langsung ke permintaan lahan. Sejalan dengan penemuan tersebut maka Kilgor (2006) menemukan bahwa: *location*

characteristic as major determinants of price variability.

Selanjutnya faktor sosial ekonomi mempengaruhi harga dan permintaan lahan ditemukan juga dalam penelitian Oshiro (2003), *local price variation in this study are indicative of the impact of socio-economic forces over space and time.* Faktor pendapatan dan harga dalam kaitan dengan permintaan berpengaruh signifikan ditemukan dalam penelitian Cheshire dan Sheppard (2000), *the value of the gross benefit to each household is then estimated by calculating the variation in income that would be associated with increasing the price of each amenity to the reservation price.* Adapun faktor kekayaan signifikan dalam memberikan pengaruh terhadap permintaan lahan diteliti juga oleh Bramstorm (2008), *increase equity from land appreciation provides security and potential borrowing power to the current owner, but high land prices also result in higher land rental rates and raise significant entry barriers for young farmers.* Masih berkaitan dengan faktor sosial ekonomi, maka oleh Kilgore (2006) menemukan, ... *more recent studies have found that buyer and seller characteristics can significantly influence forest land prices,* disamping itu secara langsung dalam kasus tanah hutan yang mempengaruhi permintaan juga

dipengaruhi oleh ekspektasi benefit,.... *the sum of future forest land benefit is the buyers willingness to pay for the land.*

Wassner and Baass (2004) mengkaji hubungan-hubungan antara faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran lahan dengan menggunakan model berikut: *quantity demand = f (price, income, wealth, demographics, household, climate, state specific taxes / fee and amenities / disamenities. quantity supply = f (price, construction cost, farmland price).* Adapun Donoko (1988) menemukan bahwa banyak faktor yang mempengaruhi harga lahan, *this model helps to address issues such as the influence of property characteristic on final sales price.*

Penelitian dari Coteller, Gardebrock, dan Luijt (2008), menunjukkan bahwa penentu harga pertanian di desa adalah didominasi oleh efek spekulasi. Hasil penelitian mereka menunjukkan bahwa para pembeli lahan pertanian biasanya tertarik pada lahan-lahan yang berdekatan dengan pertanian milik mereka. disamping kemampuan pasar mempengaruhi harga lahan pertanian. Spekulasi dari makelar lahan menjadi sangat menunjang karena mereka lebih memahami informasi pasar lahan dibandingkan pihak penjual atau pembeli, atau dengan kata lain dapat dikemukakan bahwa ada informasi yang

tidak simetris antara penjual dan pembeli lahan sebagaimana penelitian Pope (2008). Dalam soal informasi yang tidak simetris biasanya menurut Pope para pembeli lahan memiliki lebih informasi daripada penjual lahan. Unsur spekulasi dari pembeli yang menonjol terhadap permintaan lahan pertanian juga ditunjang juga dalam penelitian yang dilaksanakan oleh Reynolds (2007). Dikemukakan oleh Reynold berdasarkan hasil penelitian yakni: pembelian lahan pertanian yang dilakukan para pembeli tidak ditujukan semata-mata untuk penggunaan usaha di sektor pertanian, tetapi yang menonjol adalah spekulasi. Pihak pembeli yang melakukan pembelian untuk tujuan spekulasi bukan saja berasal dari kota, tetapi juga sebagiannya berasal dari desa. Hasil penemuan lainnya juga mengemukakan bahwa para pembeli melakukan pembelian lahan pertanian dimaksudkan juga sebagai alternatif investasi atas ketidakpastian yang dapat terjadi di pasar saham.

Metode Penelitian

Disaing penelitian yang digunakan untuk mendukung rancangan penelitian ini adalah bersifat *eksplanatory (konfirmatif)*. Rancangan ini dilakukan karena proses penelitian dilakukan untuk mengkonfirmasi dan menguji

hubungan antar variabel (*causal research*). Lokasi Penelitian ini adalah Kabupaten Minahasa Utara, Kabupaten Minahasa Selatan dan kabupaten Bolaang Mongondow Timur yang merupakan daerah hasil pemekaran di Provinsi Sulawesi Utara. Populasi pada penelitian ini adalah seluruh pembeli dan penjual di Kabupaten Minahasa Utara, Kabupaten Minahasa Selatan dan kabupaten Bolaang Mongondow Timur yang merupakan daerah hasil pemekaran di Provinsi Sulawesi Utara. Sedangkan sampel yang digunakan sejumlah 63 responden yang terdiri dari responden penjual tanah 30 responden dan pembeli tanah 33 responden. Tehnik pengambilan sampel adalah judgment sampling. Untuk sebaran responden adalah sebagai berikut : untuk responden penjual terdistribusi sebagai berikut : Kabupaten Minahasa Utara (10 orang), Kabupaten Minahasa Selatan (15 responden) dan kabupaten Bolaang Mongondow Timur (5 responden). Untuk responden pembeli terdistribusi sebagai berikut : Kabupaten Minahasa Utara (9 orang), Kabupaten Minahasa Selatan (14 responden) dan kabupaten Bolaang Mongondow Timur (10 responden). Tehnik analisis adalah regresi berganda.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Topografi (X1), adalah prosentasi lahan atau tanah yang

datar dari total lahan yang dibeli atau jual (satuan: log %). Jarak lahan ke Jalan (X2), adalah jarak terdekat dari tepi lahan yang dibeli atau dijual ke jalan yang dapat dilalui kendaraan mobil, (satuan: log kilometer); Hasil lahan (X3), adalah jumlah perkiraan pendapatan bersih yang diperoleh dari usahatani pada lahan yang dibeli atau dijual, (satuan : log Rupiah/tahun);Tingkat pendidikan (X4), adalah lamanya waktu sekolah atau melaksanakan pendidikan formal pembeli dan penjual, (satuan : log tahun);Pendapatan pembeli (X5), adalah jumlah pendapatan keluarga pembeli atau penjual tanah yang diukur dengan nilai uang, (satuan : log Rupiah/bulan);Kekayaan (X6), adalah jumlah kekayaan dari harta yang bergerak dan tidak bergerak terdiri dari: rumah, tanah, mobil, tabungan, termasuk modal usaha dari pembeli atau penjual lahan yang diukur dengan nilai uang, (satuan : log Rupiah). Harga lahan (Y1), adalah harga atau nilai lahan pada saat dibeli atau dijual diukur dengan nilai uang, (satuan : log Rupiah); dan Ekspektasi harga lahan yang akan datang (Y2), adalah perkiraan pembeli atau penjual terhadap harga lahan yang dibeli dimasa yang akan datang dalam batasan satu tahun kedepan, diukur dengan nilai uang, (satuan : log Rupiah). Untuk model analisis dengan persamaan

fungsinya sebagai berikut: Harga tanah = f (topografi, jarak, hasil tanah), Ekspektasi harga tanah = f (pendidikan, Pendapatan, dan kekayaan) dan Ekspektasi harga tanah = f (harga tanah)

Pembahasan

Model Dari Sisi Penjual (Supply)

Hasil Analisis Regresi Berganda Model Harga Jual Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi Penjual tanah sebagai berikut :

$$Y = 2.595 + 0.565 X1 - 0.314 X2 + 0.530 X3$$

Koefisien regresi dari variabel X1 (topografi) menunjukkan bahwa semakin besar prosentase tanah landai maka harga lahan akan semakin meningkat, juga sebaliknya semakin curam tanah yang dijual maka semakin murah tanah tersebut. Variabel X1 (topografi) signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dijual (dibawah 5 %). Koefisien regresi dari variabel X2 (jarak) menunjukkan bahwa semakin jauh jarak tanah yang dijual dari akses yang bisa dimasuki oleh kendaraan mobil maka harga lahan akan semakin menurun, juga sebaliknya semakin dekat jarak tanah yang dijual dari akses yang bisa dimasuki oleh kendaraan mobil maka semakin mahal tanah tersebut. Variabel X2 (jarak) signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dijual (dibawah

5 %). Koefisien regresi dari variabel X3 (Hasil lahan) menunjukkan bahwa semakin tinggi hasil lahan yang dijual maka harga lahan akan semakin meningkat, juga sebaliknya semakin rendah hasil lahan yang dijual maka harga lahan maka semakin murah tanah tersebut. Variabel X3 (hasil lahan) tidak signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dijual untuk tingkat 5 %. Namun signifikan pada level 10 %.

Untuk uji simultan (uji F) menunjukkan signifikan dibawah 5 %. Itu berarti bahwa secara bersama sama variabel X1 (topografi), X2 (jarak) dan X3 (Hasil lahan) berpengaruh signifikan terhadap harga jual lahan. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 60.7 % dan determinasi simulatn sebesar 36.9 %. Untuk uji BLUE (best linear unbiased estimation) diperoleh hasil sebagai berikut : bahwa tidak terdapat gejala otokorelasi karena nilai DW sebesar 1.3. Model juga tidak memiliki dampak multikolinearitas karena tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antar variabel bebas. Sedangkan untuk uji hetroskedastis tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antara variabel dengan residualnya.

Hasil Analisis Regresi Berganda Model Ekspektasi Harga Jual Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi Penjual tanah sebagai berikut :

$$Y = 0.314 + 0.579 X4 + 0.518 X5 + 0.402 X6$$

Koefisien regresi dari variabel X4 (pendidikan) menunjukkan semakin tinggi pendidikan penjual tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga jual, juga sebaliknya semakin rendah pendidikan penjual tanah maka semakin rendah ekspektasi harga jual. Namun pengaruh ini hanya signifikan pada level 20 %. Koefisien regresi dari variabel X5 (pendapatan) menunjukkan semakin tinggi pendapatan penjual tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga jual, juga sebaliknya semakin rendah pendapatan penjual tanah maka semakin rendah ekspektasi harga jual. Namun pengaruh ini hanya signifikan pada level 10 %. Koefisien regresi dari variabel X6 (kekayaan) menunjukkan semakin tinggi kekayaan penjual tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga jual, juga sebaliknya semakin rendah kekayaan penjual tanah maka semakin rendah ekspektasi harga jual. Pengaruh ini hanya signifikan pada level 5 %.

Untuk uji simultan (uji F) menunjukkan signifikan dibawah 5 %. Itu berarti bahwa secara bersama sama variabel X4 (pendidikan), X5 (pendapatan) dan X6 (kekayaan) berpengaruh signifikan

terhadap ekspektasi harga jual lahan. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 62.8 % dan determinasi simulatn sebesar 39.4 %. Untuk uji BLUE (best linear unbiased estimation) diperoleh hasil sebagai berikut : bahwa tidak terdapat gejala otokorelasi karena nilai DW sebesar 1.27. Model juga tidak memiliki dampak multikolinearitas karena tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antar variabel bebas. Sedangkan untuk uji hetroskedastis tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antara variabel dengan residualnya.

Hasil Analisis Regresi Berganda Model harga jual tanah terhadap Ekspektasi Harga Jual Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi Penjual tanah sebagai berikut :

$$Y_2 = 0.877 + 0.895 Y_1$$

Koefisien regresi dari variabel Y1 (harga jual tanah) menunjukkan semakin tinggi harga jual tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga jual, juga sebaliknya semakin rendah harga jual tanah maka semakin rendah ekspektasi harga jual. Pengaruh ini hanya signifikan pada level 5 %. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 98.8 % dan determinasi simulatn sebesar 97.9 %.

Model Dari Sisi Pembeli (Demand)

Hasil Analisis Regresi Berganda Model Harga Beli Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi Pembeli tanah sebagai berikut :

$$Y = 2.595 + 0.565 X_1 - 0.314 X_2 + 0.530 X_3$$

Koefisien regresi dari variabel X1 (topografi) menunjukkan bahwa semakin besar prosentase tanah landai maka harga beli lahan akan semakin meningkat, juga sebaliknya semakin curam tanah yang beli maka semakin murah tanah tersebut. Variabel X1 (topografi) signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dibeli (dibawah 5 %). Koefisien regresi dari variabel X2 (jarak) menunjukkan bahwa semakin jauh jarak tanah yang dibeli dari akses yang bisa dimasuki oleh kendaraan mobil maka harga beli lahan akan semakin menurun, juga sebaliknya semakin dekat jarak tanah yang dibeli dari akses yang bisa dimasuki oleh kendaraan mobil maka semakin mahal tanah tersebut. Variabel X2 (jarak) signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dibeli (dibawah 5 %). Variabel X3 (hasil lahan) tidak signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang dijual untuk tingkat 5 %. Namun signifikan pada level 20 %.

Untuk uji simultan (uji F) menunjukkan signifikan dibawah 5 %. Itu berarti bahwa secara bersama sama

variabel X1 (topografi), X2 (jarak) dan X3 (Hasil lahan) berpengaruh signifikan terhadap harga beli lahan. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 61.6 % dan determinasi simulatn sebesar 38 %. Untuk uji BLUE (best linear unbiased estimation) diperoleh hasil sebagai berikut : bahwa tidak terdapat gejala otokorelasi karena nilai DW sebesar 1.7. Model juga tidak memiliki dampak multikolinearitas karena tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antar variabel bebas. Sedangkan untuk uji hetroskedastis tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antara variabel dengan residualnya.

Hasil Analisis Regresi Berganda Model Ekspektasi Harga beli Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi pembeli tanah sebagai berikut :

$$Y = 0.284 + 0.037 X4 - 0.025 X5 + 0.960 X6$$

Koefisien regresi dari variabel X4 (pendidikan) menunjukkan semakin tinggi pendidikan pembeli tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga beli, juga sebaliknya semakin rendah pendidikan pembeli tanah maka semakin rendah ekspektasi harga beli. Namun pengaruh ini hanya signifikan pada level 50 %. Koefisien regresi dari variabel X5 (pendapatan) menunjukkan semakin tinggi

pendapatan pembeli tanah maka semakin rendah ekspektasi harga beli, juga sebaliknya semakin rendah pendapatan pembeli tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga beli. Namun pengaruh ini hanya signifikan pada level 60 %. Koefisien regresi dari variabel X6 (kekayaan) menunjukkan semakin tinggi kekayaan pembeli tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga beli, juga sebaliknya semakin rendah kekayaan pembeli tanah maka semakin rendah ekspektasi harga beli. Pengaruh ini signifikan pada level 5 %.

Untuk uji simultan (uji F) menunjukkan signifikan dibawah 5 %. Itu berarti bahwa secara bersama sama variabel X4 (pendidikan), X5 (pendapatan) dan X6 (kekayaan) berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga jual lahan. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 98,7 % dan determinasi simulatn sebesar 97.4 %. Untuk uji BLUE (best linear unbiased estimation) diperoleh hasil sebagai berikut : bahwa tidak terdapat gejala otokorelasi karena nilai DW sebesar 2.291. Model juga tidak memiliki dampak multikolinearitas karena tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antar variabel bebas. Sedangkan untuk uji hetroskedastis tidak ada korelasi yang cukup tinggi (diatas 80 %) antara variabel dengan residualnya.

Hasil Analisis Regresi Berganda Model harga beli tanah terhadap Ekspektasi Harga beli Tanah

Model persamaan regresi berganda dari sisi Penjual tanah sebagai berikut :

$$Y_2 = -5.464 + 14.933Y_1$$

Koefisien regresi dari variabel Y_1 (harga beli tanah) menunjukkan semakin tinggi harga beli tanah maka semakin tinggi ekspektasi harga beli, juga sebaliknya semakin rendah harga beli tanah maka semakin rendah ekspektasi harga beli. Pengaruh ini hanya signifikan pada level 5 %. Sedangkan untuk koefisien korelasi simultan sebesar 96.1 % dan determinasi simultan sebesar 92.4 %.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa baik dari sisi supply (penjual) tanah maupun dari sisi demand (pembeli) tanah yang membentuk fungsi perilaku pasar tanah di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara, aspek harga tanah berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga tanah dimasa depan. Hal ini sesuai dengan penelitian dari Coteller, Gardebrock, and Luijt (2008), Pope, Jaren C (2008), Kilgore A Michael (2006), Maramis (2014), Malpizzi Stephen and Susan M Wachter (2005) dan Cheshire Paul and Stephen Sheppard (2000), Xu feng, Ron C Mittel Hammer and Paul W, Barkley (1993), Donoko Mark B (1988) dan Simarmata (1999).

Aspek topografi lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik penawaran maupun permintaan tanah. Hal ini sesuai dengan temuan atau pendapat dari Masinambow (2009), Holland, Cohrand, McCandels (2008), King David A and J.A. Sinden (1994), Tabuchi Takatohi (1996), Oshiro Kenji (2003). Aspek jarak atau akses lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah, hal ini sesuai dengan temuan dari Kilgore A Michael (2006), Banathul Hayati dan Nugroho (2006), Pogozinski, J. Michael (1990), Hidayati (1999), Jamal E (2001), Kuncoro, Mudrajad (2004), dan Hendrastuti, Nur (2006). Sedangkan kekayaan satu satunya variabel yang berpengaruh terhadap ekspektasi harga tanah baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah. Masinambow (2009), Baci C Ivan Luiz Zilli (2003), Zhang Hong, (2008), Oshiro Kenji (2003). Juga bahwa menurut Kilgore A Michael (2006) menyatakan bahwa Karakteristik pembeli dan penjual berpengaruh terhadap harga lahan

Kesimpulan dan Rekomendasi

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan maka disimpulkan hal hal sebagai berikut : Karakteristik pembeli dan penjual berpengaruh terhadap harga tanah.

Baik dari sisi supply (penjual) tanah maupun dari sisi demand (pembeli) tanah yang membentuk fungsi perilaku pasar tanah di daerah pemekaran Provinsi Sulawesi Utara, aspek harga tanah berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga tanah dimasa depan. Aspek topografi lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik penawaran maupun permintaan tanah. Aspek jarak atau akses lahan berpengaruh terhadap harga lahan baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah. Kekayaan satu satunya variabel yang berpengaruh terhadap ekspektasi harga tanah baik dari sisi penawaran maupun permintaan tanah. Aspek hasil lahan tidak berpengaruh signifikan pada harga jual atau beli tanah. Dan Pendidikan dan pendapatan tidak berpengaruh signifikan terhadap ekspektasi harga beli atau jual tanah.

Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran dirumuskan sebagai berikut :
(1) Agar masyarakat penjual tanah bisa mendapatkan harga yang adil (fair price) maka dibutuhkan keterbukaan informasi pasar. Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan Nasional dapat menginformasikan kepada publik kelas kelas tanah yang ada di daerah. (2) Agar dikemudian hari tidak terjadi perubahan

fungsi tanah atau lahan ke hal hal tidak produktif maka pemerintah daerah harus berpegang teguh pada RTRW daerah dalam memberikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). (3) Pemerintah daerah perlu membangun akses jalan ke sentra sentra produksi sehingga memudahkan pengangkutan hasil pertanian dan sekaligus meningkatkan harga tanah yang dapat membuat masyarakat lebih sejahtera

Daftar Pustaka

- Adelaja Sosi, Laila A Raceuskus, Yohannes Hailu and Saichon Saedang, (2002), *Speculative Behavior in Agricultural Land Retention*, working paper, pp.1-40.
- Adisasmita, Rahardjo, (2006), *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Adams F. Gerard and Behrman R. Jere, (1976), *Econometric Models of World Agricultural Commodity Markets*, Ballinger Publishing Company, Cambridge, Massachusetts
- Atkinson, Glen; Oleson, Te, (1996), *Urban sprawl as a path dependent process*, *Journal of Economic Issues*; Jun; 30, 2; ABI/INFORM Research pg. 609
- Alma, Buchari, (2007), *Pengantar Statistika untuk Penelitian:*

- Pendidikan, Sosial, Komunikasi, Ekonomi, dan Bisnis, Alfabeta, Bandung
- Babbie Earl, (1983), *The Practice of Social Research*, Wadsworth Publishing Company Belmont, California
- Baci C Ivan Luiz Zilli, (2003), *Demand Driven Land Evaluation*, Thesis, Unpublished, wegingen university, pp.1-176.
- Baen S. John, (1997), *The Growing Importance and Value Implications of Recreational Hunting Leases to Agricultural Land Investors*, *The Journal of Real Estate Research*; 1997; 14, 3; ABI/INFORM Research pg. 399
- Baland Jean Marie, Frederic Gaspart, Frank Place and Jean Philippe plateau, (2000), *The Distributive Impact of Land Markets in Central Uganda*, working paper, pp. 1-37
- Banatul Hayati dan Nugroho, (2006), *Analisis Nilai Tanah pada Rumah Mewah dan Potensi Penerimaan PBB di Kota Semarang*, FE UNDIP, Semarang
- Barrett, Christopher and Peter Acrese (1998); *Wildlife Harvest in Integrated Conservation and Development Projects: Linking Harvest to Household Demand, Agricultural Production, an Environmental Shocks in the Serengeti*; *Land Economics* Nov.1998;74,4: ABI/INFORM Research pg.449
- Benin, Samuel; Mohamed Ahmed; John Pender; Simeon Ehui, (2005), *Development of Land Rental Markets and Agricultural Productivity Growth: The case of Northern Ethiopia*, *Journal of African Economies*; Mar 2005; 14, 1; ABI/INFORM Research pg. 21
- Billas, Richard A. (1985), *Microeconomic Theory*, 2nd, McGraw-Hill, Singapore
- Boediono, (1982); *Ekonomi Mikro: Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No.1*, BPFE, Yogyakarta
- Bramstorm A. J, (2008), *Wisconsin Agricultural Land Price 2001-2007*, working paper, university of Wisconsin, pp.1-9
- Chandra, Dwi Agung dan Jossy P. Moes (2007), *Analisis Permintaan Sayur-Sayuran dalam Pemenuhan sendiri di Provinsi Kepulauan Bangka dan Belitung*. Laporan Penelitian, UI, Depok

- Cheshire Paul and Stephen Sheppard, (2000), *The Welfare Economics of Land Use Planning*, working paper, London school of economic, pp.1-34
- Clarion Associates Team (2004), *Norman 2025: Land Demand Analysis City of Norman, Oklahoma (Final Report)*, Urban Planning and Implementation Atlanta
- Clarkson W. Kenneth and Miler Roger LeRoy, (1983), *Industrial Organization: Theory, Evidence, and Public Policy*, McGraw-Hill International Book Company.
- Cotteler, Geerte, Cornelis Gardebroeck and Jan Luijt (2008), *Market Power in a GIS –Based Hedonic Price Model of Local Farmland Markets*, *Land Economics*, 84 (4) 573-592.
- Deaton, A. and J Muellbauer (1980), *An Almost Ideal Demand System*. *American Economic Review*, 70 (3):312-326
- Deninger, Klaus, Daniel Ayalew Ali and Takashi Yamano (2008), *Legal Knowledge and Economic Development: The Case of Land Rights in Uganda*, *Land Economics* 84 (4): 593-619
- Difalco, Salvatore and Thomas M Van Rensburg, (2008), *Making the Common Work: Conservation and cooperation in Ireland*. *JEL Q24-Q15*
- Djojohadikusumo, Sumitro (1976), *Indonesia dalam Perkembangan Dunia Kini dan Masa Datang*, LP3ES, Jakarta
- Djojohadikusumo, Sumitro (1994), *Perkembangan Pemikiran Ekonomi: Dasar Teori Ekonomi Pertumbuhan dan Ekonomi Pembangunan*, LP3ES, Jakarta
- Donoko Mark B, (1988), *land valuation in a dormant market*, *appraisal journal*, vol. 56. No.2. pp. 200-204
- Elyas, Daniel (2005), *Kenaikan Harga Tanah di Indonesia dan Jepang: Sebuah Studi Perbandingan*; paper.
- Erb, Karl Heinz (2007), *Actual Land Demand of Austria 1926-2000: a Variation on Ecological Footprint Assessments*, Dept. of Social Ecology IIS Australia University.
- Fisher, Anthony C, (1981), *Natural Resource and Environmental Economics*, Cambridge University Press
- Fletcher June (2006), *The Home Front: Land's Slippery Slope; Prices of Residential Lots Fall More Than Those of Homes; no Room for*

- Wolfhounds; Weekend, Wall Street Journal, New York, Dec.p.9-10
- Fisko (2006), Kebijakan Pertanahan Tahun 1966-1998, *Jurnal Kebijakan Ekonomi Vol.1.No.3 April 2006*. MPKP FE UI, Depok
- Gellen, Martin (1986), Housing Crisis in California, California Management Review; 24, 000003; ABI/INFORM Research pg. 51
- Ghozali, Imam (2004), Model Persamaan Struktural, Konsep dan Aplikasi dengan AMOS, ver 5.0, UNDIP Semarang
- Gittinger J. Price (1982), Economic Analysis of Agricultural Projects, The Johns Hopkins University Press, Baltimore and London
- Gottfried, Robert R.(1988), The Effect Of Recreation Communities On Local Land Prices, American Economist; Spring 1988; 32, 1; ABI/INFORM Research pg. 59
- Habert, Helmut, Marthis Wackernagel and Thomas Wibka, (2004), Land Use and Sustainability Indicators: an Introduction, Land Use Policy Vol.21 Juli 2004 193-198
- Hand S,Michael, Jeniffer A.Thacher, Daniel W. McCollm and Robert P Barrens (2008), Intra-Regional Amenities, Wages, and Home Prices: The Role of Forest in the Southwest, Land Economics 84 (4), 635-651
- Harris, Curtis C., Jr.; McConnell, Virginia D. (1987), Surpluses In Disequilibrium Urban Land Markets .AREUEA Journal; Winter 1987; 15, 4; ABI/INFORM Research pg. 359
- Hartono, Jogiyanto (1999), Teori Ekonomi Mikro, Analisis Matematis, Andi, Yogyakarta
- Hendrastuti, Nur (2006), Analisis Interaksi Spasial untuk Menemukanali Pola Nilai Tanah (Studi Kasus Kecamatan Depok Kabupaten Sleman), Dep. Geodesi FTSL-ITB Bandung
- Hidayat Hikmatullah (2007), Tinjauan Pemetaan Sumberdaya Tanah di Indonesia, Strategi Penyelesaian dan Alternatif Teknologinya, Jurnal Sumberdaya lahan Vol.No.3
- Holland, Peter, Maura Cochran, and James B. Mccandless (2008); Agricultural land: Focus of Real Estate, Real Estate Issues Vol.33 No.2

- Howe W. Charles, (1979), *Natural Resource Economics: Issues, Analysis, and Policy*, John Willey & Sons, New York
- Howland, Marie (2000); *The Impact of Contamination on the Canton/Southeast Baltimore Land Market*, American Planning Association (Journal) Autumn 2000;66,4: ABI/INFORM Research pg.411
- Irawan, Andi (2005), *Analisis Penawaran dan Permintaan Beras di Luar Jawa*, (Search Google)
- Isa, Iwan (2007); *Permasalahan Penyediaan Tanah Mendukung Ketahanan Pangan*, Dir.Penatagunaan Tanah, BPN-RI, Jakarta
- Islam, Iyanatul and Chowdhury (1977), *Asia Pasific Economies, A Survey*, Routledge, London
- Kilgore A Michael, 2006, *The Impact of Contract for Deed Financing on Minnesota Forest Land Market*, appraisal journal, vol. 74. No.4. pp. 367-380.
- Hanan G. Jacoby Hanan G. and Bart Minten (2007), *Is Land Titling in Sub-Saharan Africa Cost-Effective? Evidence from Madagascar*
- Hartwick, M.John (1989), *On The Development of The Theory of Land Rent*. Working paper, Land Economics, Nov. pg.410
- Jamal E, 2001, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembentukan Harga Lahan Sawah pada Proses Alih Fungsi Lahan ke Penggunaan Non Pertanian: Studi Kasus di Beberapa Desa, Kabupaten Karawang, Jawa Barat*, jurnal agro ekonomi, vol. 19. No.1 pp. 45-63
- Karafotakis Evangelos, John Mylonakis and Kontantios Kountaouris, (2006), *Price Assessment of Agricultural Land in Greece*, international research journal of finance and economic, issue 6. Pp.166-177.
- King David A and J.A. Sinden, (1994), *Price Formation in Farm land Markets*, land economics,vol. 70. No.1 pp.38-52
- Kuncoro, Mudrajad (2004), *Otonomi dan Pembangunan Daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi, dan Peluang*, Erlangga, Jakarta
- Kuncoro, Mudrajad (2004), *Pola Spasial Pusat Pembelanjaan di Surabaya*, kumpulan tulisan dalam *Ekonomika Industri Indonesia*, Andi, Yogyakarta
- Li, Ling Hin (1990) *Privatization of Farming Activities in Hungary*

- Finance & Development; Dec; 27, 4; ABI/INFORM Research pg. 12
- Malpezzi Stephen and susan M Wachter,2005, the role of speculation in real estate cycles, journal of real estate literature, vol. 13. No.2 pp.143-164
- Mariyono, Joko dkk (2007), Impacts of Economic Development and Population Growth of Agricultural Land Conversion in Yogyakarta: A Dynamic Analysis, Jurnal Ekonomi Pembangunan FE-Univ Muhammadiyah Surakarta Vol.8 No.1 Juni p.50-61
- Mayrowani, Henny dkk, (2004), Studi Prospek dan Kendala Penerapan Reforma Agraria di Sektor Pertanian, Pusat Litbang Sosek Pertanian Balitbang Departemen Pertanian RI, Jakarta
- Moeis (2003), Indonesia Food Demand System: An Analysis of the Impacts of the Economic Crisis on Household Consumption and Nutritional Intake. Disertation Doctor of Philosophy. The George Washington University
- Mohr S, Robert and Shrawantee Saha (2008), Distribution of Environmental Cost and Benefits, Additional Distortions, and the Porter Hypothesis, Land Economics 84 (4): 689-700
- Morgan, Theodore (1975), Economic Development, Consept and Strategy. Harper & Row Pblishers, New York
- Munarfah (2006), Analisis Permintaan dan Penawaran Dana Rumah Tangga Petani Sawah di Sulawesi Selatan. Analisis Sep. Vol.3 No.2 h.85-92
- Nasoetion, Ibrahim Lutfi (2005), Konversi Lahan Pertanian: Aspek Hukum dan Implementasinya. Prosiding Seminar Nasional Multifungsi dan Konversi lahan Pertanian: Penyunting U. Kurnia, dkk, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Nelson C Arthur, Rolf Pendall, Casey Daukims and gerrit knap, (2007), The Link Between Growth Management and Housing Affordability : the academic evidence, executive summary, pp. 1-3
- Nelson, Arthur C.(1988), Additional and Reduced Demand/Amenity and Disamenity Increment Recapture: Considerations of Urban Containment Policy. Real Estate Issues
- Nelson, Arthur C.(1988), An Empirical Note on How Regional Urban Containment Policy Influences an Interaction between Greenbelt and

- Exurban Land Markets, Journal of the American Planning Association
- Nunung Nuryartono (2007), Sektor Pertanian di Persimpangan Jalan: Perlunya reformasi kelembagaan, Paper disampaikan pada sidang pleno ISEI di Balikpapan 2007.
- Nurung, Muhamad (2002), Fungsi Keuntungan, Respons Penawaran Output, Permintaan Input, Efisiensi Alokasi Usaha Tani pada Kecamatan Seginim Kabupaten Bengkulu Selatan, Jurnal Penelitian UNIB Vol.3 Nov h.134-139
- O'Donoghue, Robin (2008), Food Demand to Drive Agricultural Land market; Farmer Business Journal, Bidwells
- Oladebo, J.O. (2008), Determinants of Woman Farmers Land management Decision in Osum State of Nigeria. Working Paper. IAUT Ogbomoso ISOC SCi 17 (3) 233-236
- Ooi, Joseph T.L. and Sze-Teck Lee, (2006), Price Discovery between Residential Land & Housing Markets, Journal of Housing Research; 2006; 15, 2; ABI/INFORM Research pg. 95
- Oshiro Kenji, (2003), land price change in sendai and Sapporo, japan 1993-1998, industrial geographer, vol. 1. Issue,1 pp. 35-50
- Oshima Harry T.,(1981), Pertumbuhan Asia Sesudah Perang: Hubungan Timbal Balik antara Pembangunan Pedesaan, Pembagian Pendapatan dan Kesempatan Kerja, disunting oleh Thee Kian Wie dalam buku: Pembangunan Ekonomi dan Pemerataan Pembangunan, LP3ES, Jakarta
- Othman, Jamal, (2000), Linking Exchange Rates, Market Failures and Agricultural Land Demand, Jurnal Ekonomi Malaysia 34 p.21-37
- Peiser, Richard B. (1989), Density And Urban Sprawl, Land Economics; Aug 1989; 65, 3; ABI/INFORM Research pg. 193
- Pender, John and Marcel Fafchamps (2005); Land Lease Markets and Agricultural Efficiency in Ethiopia, Journal of African Economies Vol.15 No.2. pp.251-284
- Penny D.H.,(1990); Kemiskinan: Peranan Sistem Pasar, diterjemahkan oleh Ani Rahayu,dkk dari judul asli: Starvation; The Role of the Market System, UI-Press, Jakarta.
- Pope, Jaren C., (2008), Do Seller Disclosures Affect Property Values? Buyer Information and the Hedonic Model, Land Economics,84 (4):551-572

- Randal, Alan, (1987), Resource Economics: An Economic Approach to Natural Resource and Environmental Policy, John Wiley & Son
- Reiner, A.Thomas and Strong, Ann Louise (1995), Formation of Land and Housing Markets in The Czech Republic, Journal of the American Planning Association, Spring.pg.200
- Reynolds E. John (2007), Strong Nonagricultural Demand Keeps Agricultural Land Values Increasing,
- Ring, A. Alfred and Boykin, H. James (1986), The Valuation of Real Estate.
- Shagaida, Natalya (2005); Agricultural land Market in Rusia: Living with Constraints, Comparative Economic Studies, 47 (124-140) VIAPI, Moscow
- Shultz, Steven (2007); Differences Between Agricultural Land Value Surveys and Market Sales, The Appraisal Journal Summer 2007; 73,5; AB/INFORM Research pg.194
- Slater, Joanna, (2002), Cutting through the tangle *Far Eastern Economic Review*; May 9, 2002; 165, 18; ABI/INFORM Research pg. 38
- Strassmann, W Paul, (1996), Limits to market empowerment for housing in developing countries, *Journal of Economic Issues*; Mar; 30, 1; ABI/INFORM Research pg. 211
- Sumardjono, Maria S.W, (2008), Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, PT Kompas, Jakarta
- Suparmoko, Matius (1997), Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis), BPFE, Yogyakarta.
- Tabuchi, Takatohi, (1996), Quantity Premia in Real Property Markets, *Land Economics*, may, vol. 72 no.2 pp.206-217.
- Taylor, Michael; Rowley, Anthony; Burton, Jonathan; Ford, Ashley; Chong, Flor (1991),The Empty Room Looms: Rents Hold Up but Oversupply Is Increasing *Far Eastern Economic Review*; Mar 21, 151, 12; ABI/INFORM Research pg. 35
- Thorson, James A (1994), Zoning policy changes and the urban fringe land market, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*; Fall 1994; 22, 3; ABI/INFORM Research pg. 527
- Todaro Michael P.,(2004); Economic Development: Pearson Education Limited, United Kingdom
- Vincent R. Jeffrey (1998), Deforestation and forest land use: A comment, *The*

- World Bank Research Observer; February; 13, 1; ABI/INFORM Research pg. 133
- Wassner W Robert and Michelle C Baass, 2004, The Influence of a More Centralized Urban Form on Housing Prices, working paper, California state university, pp. 1-38.
- Wegren, Stephen K, and Frank Durgen (1997); The Political Economy of Private Farming in Russia, Comparative Economic Studies, XXXIX,NOS 3-4 Winter 1997, 1-24
- Wijanarko, Bambang S,dkk (2005); Aspek Pertanahan dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian (Sawah): Prosiding Seminar Nasional Multifungsi dan Konversi lahan Pertanian: Penyunting U. Kurnia, dkk, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Williams, Brendan; Stephen Walsh; Sean O'Neill (2002), Commercial real estate in Dublin 2003--after the boom *Real Estate Issues*; Fall 2002; 27, 3/4; ABI/INFORM Research pg. 107
- Xu feng, Ron C Mittel Hammer and Paul W, Barkley, (1993), Measuring the Contributions of Site Characteristic to the Value of Agricultural Land, land economics, vol. 69. No. 4. Pp.356-369
- Yanfeng LIU (2006), Dynamic Balance Between Supply and Demand of Cultivated Land at Multi-Measures. Phd Dissertation, Supervisor Zhu Guorui.
- Yang, Feng'e and Sashi Kant (2008), Rent Capture Analysis of Ontario's Stumpage System Using an Enhanced Parity Bounds Model, *Land Economics* 84 (4). 667-688
- Zhang Hong, 2008, Effect of Urban Land Lupply Policy on Real Estate in China: econometric analysis, *journal of real estate literature*, vol. 16. N0.1 pp.55-72