

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

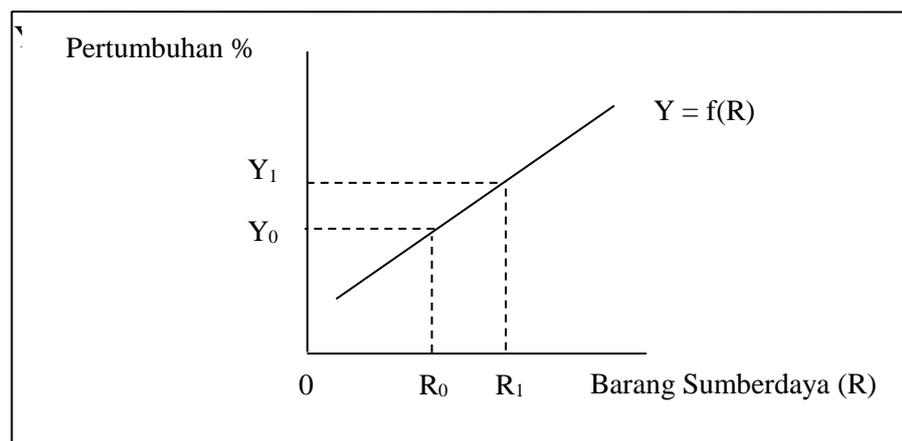
A. Landasan Teori

1. Sumberdaya Alam dan Pertumbuhan Ekonomi

Sumberdaya alam dan pertumbuhan ekonomi memiliki hubungan yang saling terkait, semakin cepat pertumbuhan ekonomi akan semakin banyak barang sumberdaya yang diperlukan dalam proses produksi yang pada gilirannya akan mengurangi tersedianya sumberdaya alam yang ada. Suparmoko (1994), membedakan antara sumberdaya alam (*natural resource*) dan barang sumberdaya (*resource commodity*). Sumberdaya alam merupakan segala sesuatu yang berada dibawah maupun diatas bumi termasuk tanah itu sendiri yang sifatnya masih potensial dan belum dilibatkan dalam proses produksi untuk meningkatkan tersedianya barang dan jasa dalam perekonomian. Sedangkan yang dimaksud dengan barang sumberdaya adalah sumberdaya alam yang sudah diambil dalam atau dari atas bumi dan siap digunakan serta dikombinasikan dengan faktor-faktor produksi lain sehingga dapat dihasilkan produk baru berupa barang dan jasa. Menurut Suparmoko (1994), terdapat hubungan positif antara jumlah dan kuantitas barang sumberdaya dan pertumbuhan ekonomi, namun sebaliknya terdapat hubungan negatif antara pertumbuhan ekonomi dan tersedianya sumberdaya alam. Disamping itu dengan pembangunan ekonomi yang cepat disertai pembangunan pabrik akan

tercipta pula pencemaran lingkungan yang semakin membahayakan kehidupan manusia. Hubungan antara sumberdaya alam dan pertumbuhan ekonomi dapat digambarkan pada Kurva 2.1 dan Kurva 2.2.

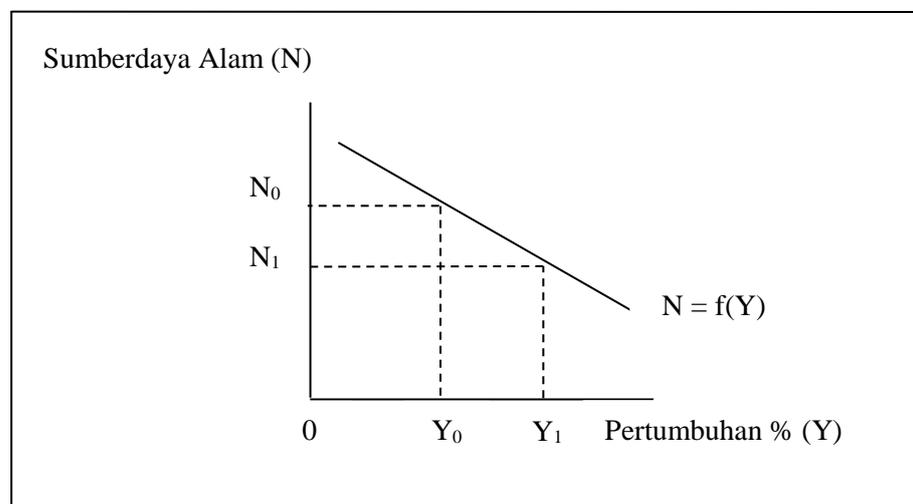
Gambar 2.1 menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi yang digambarkan pada sumbu vertikal, merupakan fungsi dari tersedianya barang sumberdaya yang digambarkan pada sumbu horizontal. Kurva $Y = f(R)$ menunjukkan adanya hubungan positif, yang artinya jika jumlah barang sumberdaya yang digunakan dalam proses produksi bertambah maka perekonomian juga berkembang lebih maju. Jika jumlah barang sumberdaya yang digunakan dalam perekonomian setinggi R_0 , maka tingkat pertumbuhan ekonomi akan setinggi Y_0 dan jika jumlah barang sumberdaya yang digunakan bertambah menjadi R_1 , maka tingkat pertumbuhan ekonomi juga menjadi lebih tinggi yaitu



Gambar 2.1 Hubungan Antara Pertumbuhan Ekonomi dan
Barang Sumberdaya

Sedangkan Gambar 2.2 menunjukkan bahwa jumlah persediaan sumberdaya alam (N) merupakan fungsi dari pertumbuhan ekonomi

(Y), dimana terdapat hubungan negatif artinya semakin cepat pertumbuhan ekonomi suatu perekonomian akan semakin menipis tersedianya sumberdaya alam. Saat pertumbuhan ekonomi setinggi $Y_0\%$, maka jumlah persediaan sumberdaya alam adalah N_0 dan jika laju pertumbuhan ekonomi meningkat menjadi $Y_1\%$, maka jumlah persediaan sumberdaya alam menurun menjadi N_1 .



Gambar 2.2 Hubungan Antara Pertumbuhan Ekonomi dan
Persediaan Sumberdaya Alam

2. Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan

Lestari (2009) mendefinisikan alih fungsi lahan atau konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula menjadi fungsi lain yang dapat menimbulkan masalah terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan perubahan penggunaan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan pemenuhan kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya

dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Winoto (2005) mengemukakan faktor-faktor yang mendorong alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian antara lain:

a. Faktor Kependudukan

Yaitu peningkatan dan penyebaran penduduk di suatu wilayah, pesatnya peningkatan jumlah penduduk telah meningkatkan permintaan tanah, selain itu peningkatan taraf hidup masyarakat juga merupakan faktor yang menciptakan tambahan permintaan lahan.

b. Faktor Ekonomi

Tingginya *land rent* yang diperoleh aktifitas sektor non pertanian dibandingkan sektor pertanian, rendahnya insentif bertani disebabkan tingginya biaya produksi sementara harga hasil pertanian relatif rendah dan berfluktuasi. Selain itu faktor kebutuhan keluarga petani yang semakin mendesak menjadi faktor penyebab terjadinya alih fungsi lahan.

c. Faktor Sosial Budaya

Keberadaan hukum waris yang menyebabkan terfragmentasinya tanah pertanian sehingga tidak memenuhi batas minimum skala ekonomi usaha yang menguntungkan.

d. Perilaku *Myopic*

Mencari keuntungan jangka pendek dan tidak memperhatikan jangka panjang dan kepentingan nasional secara keseluruhan, hal

tersebut tercermin dari rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang cenderung mendorong alih fungsi lahan pertanian untuk penggunaan non-pertanian.

- e. Lemahnya sistem perundang-undangan dan penegakan hukum peraturan yang ada.

Menurut Iqbal dan Sumaryanto (2007), lahan pertanian yang rentan terhadap alih fungsi lahan merupakan lahan sawah, hal tersebut disebabkan oleh:

- a. Kepadatan penduduk di pedesaan yang memiliki agroekosistem dominan sawah yang pada umumnya lebih tinggi dibandingkan agroekosistem lahan kering, sehingga tekanan penduduk atas lahan juga lebih tinggi.
- b. Lahan persawahan banyak yang lokasinya berdekatan dengan daerah perkotaan.
- c. Akibat pola pembangunan di masa sebelumnya, infrastruktur wilayah persawahan pada umumnya lebih baik daripada wilayah lahan kering.
- d. Pembangunan sarana dan prasarana pemukiman, kawasan industri dan sebagainya berlangsung cepat di wilayah bertopografi datar, dimana pada wilayah tersebut ekosistem pertaniannya dominan pada areal sawah.

Menurut Pakpahan *et.al*, (1993) faktor-faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian dibedakan menjadi dua yaitu, faktor

langsung dan tidak langsung. Faktor langsung atau mikro merupakan faktor konversi ditingkat petani, dimana faktor tersebut mempengaruhi keputusan petani secara langsung. Faktor yang secara langsung mempengaruhi keputusan petani antara lain kondisi sosial ekonomi petani, seperti pendidikan, pendapatan, kemampuan secara ekonomi, pajak tanah, harga tanah dan lokasi tanah. Faktor tidak langsung atau makro merupakan faktor konversi di tingkat wilayah dimana faktor tersebut tidak secara langsung berpengaruh terhadap keputusan petani, faktor tersebut mempengaruhi faktor-faktor lain yang nantinya berpengaruh terhadap keputusan petani. Faktor tidak langsung antara lain seperti pertumbuhan penduduk yang mempengaruhi pertumbuhan pembangunan pemukiman dan perubahan struktur ekonomi kearah industri dan jasa yang meningkatkan kebutuhan akan sarana transportasi dan lahan untuk industri.

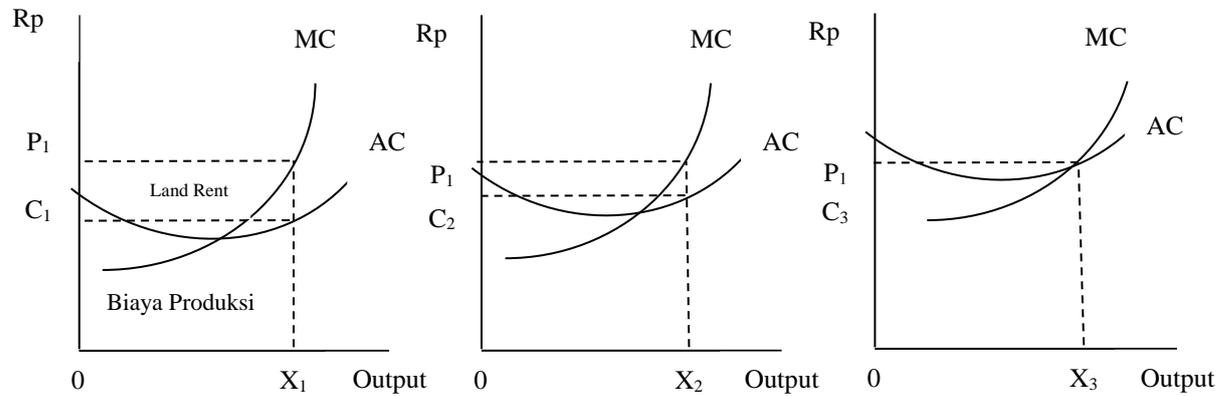
3. Aspek Ekonomi Sumberdaya Tanah

Sewa tanah merupakan konsep penting dalam teori ekonomi sumberdaya alam. Suparmoko (1994) menjelaskan mengenai konsep sewa tanah (*land rent*) sebagai surplus ekonomi, yakni:

a. Sewa Tanah (*Land Rent*) Sebagai Surplus Ekonomi

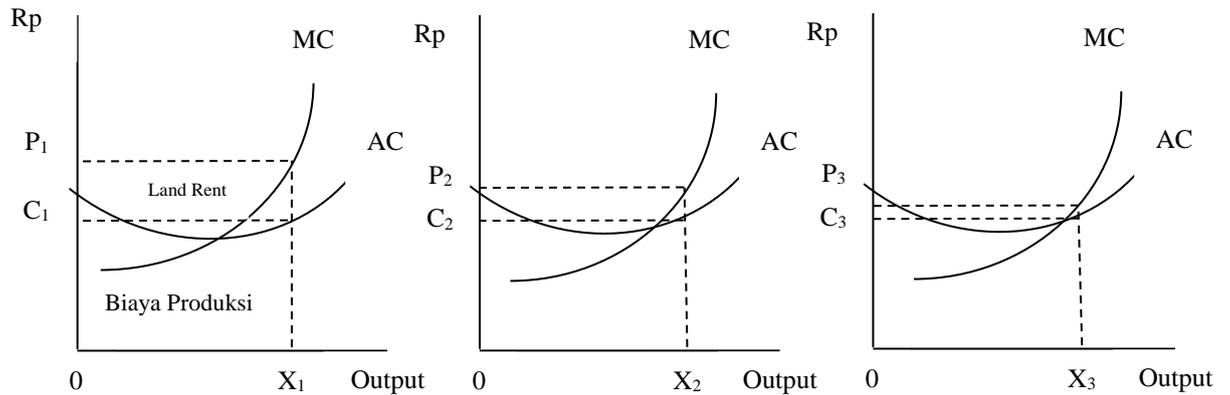
Sewa tanah secara sederhana didefinisikan sebagai surplus ekonomi yaitu merupakan kelebihan nilai produksi total atas biaya total. Surplus ekonomi dari sumberdaya tanah dapat dilihat dari

surplus ekonomi karena kesuburan tanahnya dan surplus ekonomi karena lokasi ekonomi.



Gambar 2.3 Ilustrasi Perbedaan Kesuburan Tanah
pada Besarnya *Land Rent*

Gambar 2.3 menunjukkan rata-rata biaya produksi lahan 1 merupakan yang paling rendah kemudian biaya produksi meningkat pada lahan 2 dan lahan 3. Peningkatan rata-rata biaya produksi tersebut disebabkan oleh semakin menurunnya kesuburan tanah, sehingga dengan biaya produksi total yang sama lahan 1 akan menghasilkan output paling banyak. Dengan perbedaan rata-rata biaya produksi lahan 1 akan menghasilkan *land rent* yang tinggi kemudian *land rent* lahan 2 akan lebih rendah dan lahan 3 tidak menghasilkan *land rent*.



Gambar 2.4 Perbedaan *Land Rent* Tiga Luas Tanah yang Berbeda Kualitas Lokasi dan Jarak dari Pasar

Gambar 2.4 menunjukkan perbedaan kualitas lokasi dari produsen mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*. Dengan rata-rata biaya produksi per unit (AC) yang sama, maka harga output yang diterima produsen di daerah pasar proporsional dengan harga output, pada lokasi lebih jauh dari pasar harga yang diterima produsen lebih rendah, dan untuk lokasi yang lebih jauh lagi dari pasar harga tanah akan lebih rendah lagi disebabkan adanya biaya transport. Adanya perbedaan harga yang diterima produsen tersebut, *land rent* tertinggi merupakan lokasi dekat pasar dan semakin menurun bila jauh dari pasar.

Menurut Winoto (1995) *land rent* merupakan pendapatan yang diperoleh lahan akibat penggunaannya, menurutnya *land rent* dapat ditimbulkan oleh lokasi lahan (*location rent/ Thunenian rent*), tingkat kesuburan lahan (*fertility rent/ Ricardian rent*), sistem kelembagaan lahan (*institutional rent*), atau oleh faktor kenyamanan (*amenity rent*).

b. Penentuan Harga Lahan

Perhitungan *land rent* yang banyak dilakukan adalah dengan melihat aksesibilitas lahan atas lokasi produksi pertanian terhadap pusat pasar. Winoto (1995) menjelaskan, aksesibilitas dicerminkan oleh jarak lokasi produksi pertanian terhadap pusat pemasaran dan biaya transport komoditas pertanian per satuan berat, per satuan unit jarak. Sehingga persamaan model *land rent* menjadi:

$$LR = P(h - b) - Ptj \dots \dots \dots (2.1)$$

Dimana:

LR : *Land rent* atau sewa lahan (Rp)

P : Produksi per satuan luas (kg/ha)

h : Harga pasar produk (Rp/kg)

b : Biaya produksi per unit (Rp/kg)

t : Biaya transport per satuan unit per satuan jarak (Rp/kg/km)

j : Jarak lokasi produksi ke pusat pasar (km)

4. Nilai Ekonomi Sumberdaya Lahan Sawah

Valuasi ekonomi terhadap manfaat dan dampak yang ditimbulkan dari pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan diperlukan guna mengambil kebijakan dan analisis ekonomi dari aktivitas pertanian. Menurut Soemarno (2010), dalam valuasi ekonomi sumberdaya alam dan lingkungan, manfaat dan dampak faktor yang perlu diperhatikan

adalah determinasi manfaat dan dampak fisik dan valuasinya dalam aspek moneter. Penilaian manfaat dan dampak secara moneter harus berdasarkan pada penilaian yang tepat akan manfaat dan dampak fisik, dan keterkaitannya, karena dampak yang ditimbulkan mengakibatkan perubahan produktivitas maupun perubahan kualitas lingkungan.

Menurut Suparmoko dan Maria (2000), nilai ekonomi suatu sumberdaya alam dapat dikelompokkan ke dalam nilai atas dasar penggunaan (*use value*) dan nilai yang terkandung di dalamnya atau nilai intrinsik (*non-use value*). Nilai penggunaan ada yang bersifat langsung (*direct use value*) serta nilai pilihan (*option value*), sementara nilai penggunaan tidak langsung (*non-use value*) dibedakan atas nilai keberadaan (*existence value*) dan nilai warisan (*bequest value*). Sedangkan nilai ekonomi total sumberdaya alam atau *total economic value (TEV)* menurut Pearce dan Moran (1994) diperoleh dari penjumlahan nilai atas dasar penggunaan dan nilai atas dasar penggunaan tidak langsung. *Total Economic Value (TEV)* dapat ditulis dengan persamaan matematis sebagai berikut:

$$TEV = UV + NUV \dots\dots\dots(2.2)$$

$$UV = DUV + IUV + OV \dots\dots\dots(2.3)$$

$$NUV = EV + BV \dots\dots\dots(2.4)$$

$$TEV = UV + NUV = (DUV + IUV + OV) + (EV + BV) \dots\dots(2.5)$$

Dimana:

TEV : *Total Economic Value* (nilai ekonomi total)

UV : *Use Value* (nilai penggunaan)

NUV : *Non Direct Value* (nilai intrinsik)

DUV : *Direct Use Value* (nilai penggunaan langsung)

IUV : *Indirect Use Value* (nilai penggunaan tidak langsung)

OV : *Option Value* (nilai pilihan)

EV : *Exsistence Value* (nilai keberadaan)

BV : *Bequest Value* (nilai warisan/ kebanggaan)

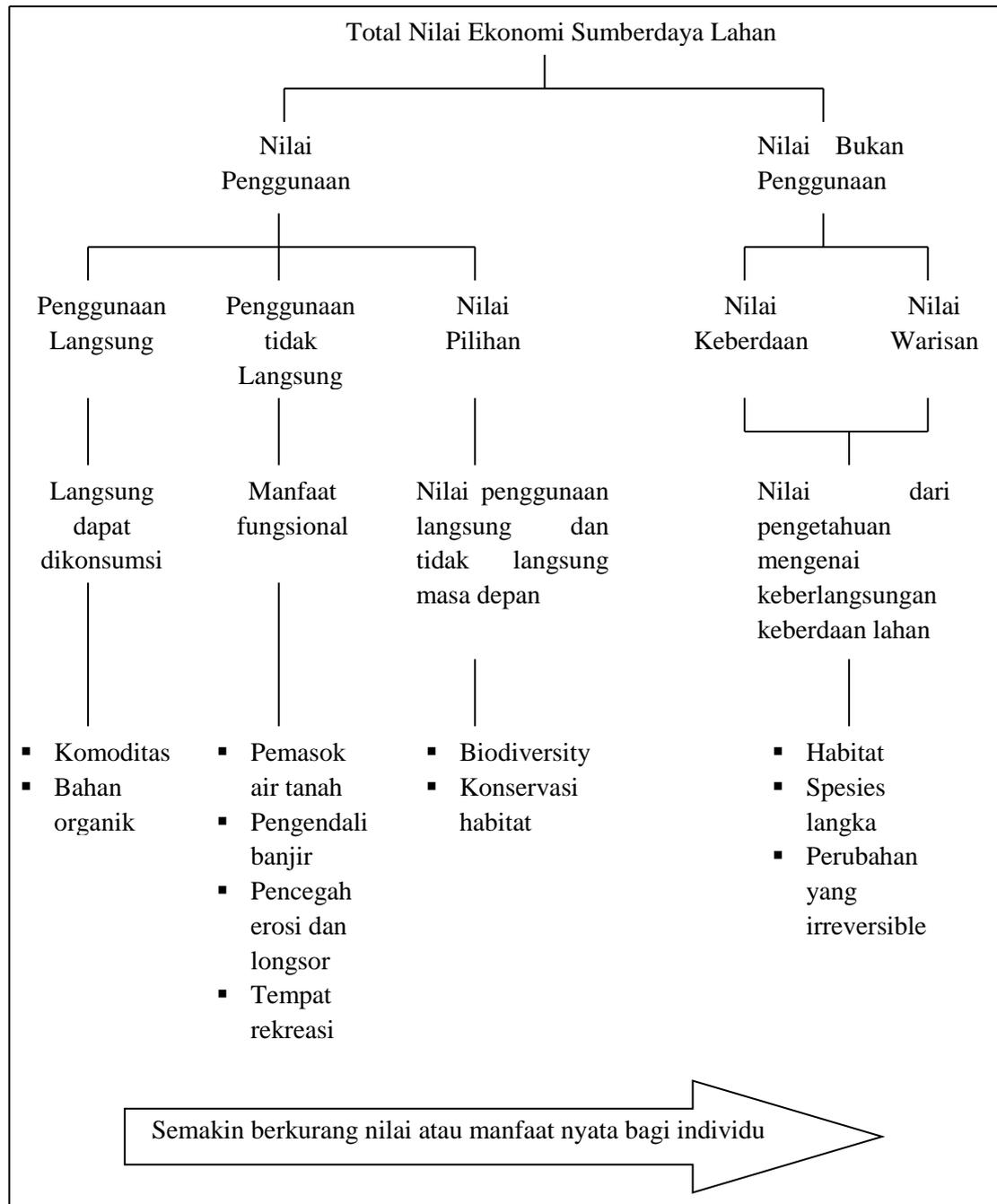
Uraian dari masing-masing konsep nilai ekonomi antara lain:

- a. Nilai penggunaan (*use value*) diperoleh dari pemanfaatan aktual dari sumberdaya alam dan lingkungan. Nilai penggunaan berhubungan dengan nilai karena seseorang memanfaatkan atau berharap akan memanfaatkan di masa mendatang.
- b. Nilai penggunaan langsung (*direct use value*) dihitung berdasarkan kontribusi sumberdaya alam dan lingkungan dalam membantu proses produksi dan konsumsi. Nilai penggunaan langsung mencakup seluruh manfaat sumberdaya alam dan lingkungan yang dapat diperkirakan secara langsung dari konsumsi dan produksi melalui satuan harga berdasarkan mekanisme pasar. Nilai penggunaan langsung berkaitan dengan output yang langsung dapat dikonsumsi.

- c. Nilai penggunaan tidak langsung (*indirect use value*) diperoleh dari fungsi pelayanan lingkungan hidup dalam menyediakan dukungan terhadap proses produksi dan konsumsi, misalnya nilai berbagai fungsi ekologi terhadap daur ulang unsur hara dalam tanah. Dengan demikian nilai penggunaan tidak langsung merupakan manfaat-manfaat fungsional dari proses ekologi yang secara terus menerus memberikan kontribusinya terhadap masyarakat dan ekosistem, misalnya udara bersih, pengendali banjir dan erosi, serta sumber air tanah untuk petani dan masyarakat sekitar.
- d. Nilai pilihan (*option value*) merupakan kesediaan konsumen untuk membayar asset yang tidak digunakan dengan alasan untuk menghindari resiko karena tidak dapat lagi memanfaatkannya di masa mendatang. Dengan demikian nilai guna pilihan meliputi manfaat sumberdaya alam dan lingkungan yang tidak dieksploitasi pada saat ini, tetapi disimpan demi kepentingan yang akan datang.
- e. Nilai intrinsik atau nilai non-penggunaan (*non use value*), nilai yang diberikan pada sumberdaya alam dan lingkungan atas dasar keberadaannya meskipun tidak dikonsumsi secara langsung.
- f. Nilai keberadaan (*existence value*) diberikan seseorang atau masyarakat terhadap sumberdaya alam dan lingkungan semata-mata sebagai bentuk kepedulian karena memberikan manfaat estetika, spiritual dan budaya.

g. Nilai warisan (*bequest value*) berhubungan dengan kesediaan masyarakat membayar saat ini untuk melindungi manfaat lingkungan untuk generasi mendatang.

Secara skematik pengelompokan nilai ekonomi total sumberdaya alam dan lingkungan seperti Gambar 2.5.



Sumber: Munasinghe (1993) dalam Soemarno (2010)

Gambar 2.5 Nilai Ekonomi Total
Suatu Sumberdaya (Lahan Sawah)

Menurut Lipscomb (2007) *Hedonic price* merupakan metode untuk memperkirakan permintaan atau harga barang yang tidak memiliki pasar ekonomi tradisional. Metode tersebut digunakan untuk meneliti karakteristik pembentuknya dan memperkirakan nilai masing-masing karakteristik. *Hedonic pricing* merupakan pendekatan untuk mendapatkan harga barang-barang lahan yang dipengaruhi oleh tingkat kualitas lingkungannya. Suatu model ekonometrika hedonic adalah model dimana variabel bebas berhubungan dengan kualitas. Metode *hedonic price* banyak diterapkan dalam studi ekonomi lingkungan, karena dalam ekonomi lingkungan banyak barang yang harganya tidak nyata (implisit) namun melekat pada barang tersebut. Penentuan metode hedonic menggunakan variabel-variabel lingkungan, variabel tersebut digunakan sebagai kontrol untuk mengetahui perbedaan nilai lahan sebagai karakteristik variabel lingkungan. Studi-studi biasanya melibatkan sejumlah variabel *land*, variabel *neighbourhood*, variabel *aksesibilitas* dan variabel lingkungan. Berikut persamaan pendekatan *hedonic price*:

$$\text{Land value} = f(\text{variabel } \textit{land}, \text{variabel } \textit{neighbourhood}, \text{variabel } \textit{aksesibilitas}, \text{variabel lingkungan})$$

$$LP = f(\textit{land}, \textit{NHood}, \textit{Access}, \textit{Env})$$

5. Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non-Pertanian

Pertumbuhan penduduk yang pesat dan penyebaran penduduk yang tidak merata mengakibatkan terkonsentrasinya pembangunan

perumahan dan industri di Pulau Jawa. Alih fungsi lahan dapat membuka lapangan pekerjaan di sektor non-pertanian seperti jasa konstruksi dan industri, namun disisi lain juga dapat menimbulkan dampak negatif yang kurang menguntungkan. Widjanarko *et.al* (2016) menyebutkan beberapa dampak negatif akibat alih fungsi lahan pertanian, antara lain:

- a. Berkurangnya luasan lahan sawah yang mengakibatkan turunnya produksi padi yang menghambat tercapainya swasembada pangan.
- b. Berkurangnya luasan lahan sawah yang berdampak pada bergesernya lapangan pekerjaan dari sektor pertanian ke non-pertanian dimana tenaga kerja lokal nantinya akan bersaing dengan tenaga kerja pendatang. Dampak sosial tersebut akan berkembang dengan meningkatnya kecemburuan sosial masyarakat setempat terhadap pendatang yang nantinya dapat berpotensi meningkatkan konflik sosial.
- c. Investasi pemerintah dalam pengadaan sarana dan prasarana pengairan menjadi tidak optimal karena sistem irigasi yang telah dibangun menjadi tidak difungsikan akibat alih fungsi lahan.
- d. Kegagalan investor dalam pelaksanaan pembangunan perumahan maupun industri karena kesalahan perhitungan mengakibatkan lahan sawah yang telah di alih fungsikan menjadi tidak termanfaatkan. Luas lahan tidur akan meningkat dan nantinya akan menimbulkan konflik sosial seperti penjarahan.

- e. Berkurangnya ekosistem sawah di Pulau Jawa dimana telah terbentuk selama berpuluh-puluh tahun, sedangkan pencetakan sawah baru di luar Pulau Jawa tidak memuaskan hasilnya.

B. Hasil Penelitian Terdahulu

Deng *et.al* (2005) mengkaji alih fungsi lahan yang terjadi di China, penelitiannya menunjukkan dari tahun 1986 hingga tahun 2000 lahan pertanian di China mengalami konversi lahan rata-rata 0,16% per tahunnya. Kemudian Deng menganalisis korelasi antara perkiraan potensi lahan dengan output aktual, sebagai variabel terikatnya adalah perkiraan potensi lahan, hasil panen dan intensitas tanam sebagai variabel bebasnya. Hasil regresinya menunjukkan nilai R^2 adalah 0,64 berarti dua per tiga dari perkiraan potensial lahan dijelaskan oleh dua komponen yaitu hasil panen dan intensitas tanam. Di China proporsi alih fungsi lahan pertanian antara lain 30% dialih fungsikan menjadi padang rumput, 17% di alih fungsikan menjadi hutan dan 53% dialih fungsikan untuk pembangunan.

Azadi *et.al* (2010) menguji faktor pendorong konversi lahan pertanian di tiga kelompok berbeda yakni negara kurang berkembang, negara berkembang dan negara maju. Menggunakan *stratified random sampling* 94 negara analisis *time-series* kuantitatif selama periode 1961 hingga 2003, hasilnya menunjukkan intensitas alih fungsi lahan di negara berkembang yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cepat dan transisi struktur ekonominya. Hasilnya juga menunjukkan terdapat korelasi

positif antara alih fungsi lahan pertanian dengan produktivitas, rasio tenaga kerja dan populasi di perkotaan.

Dahlvik (2017) menguji faktor-faktor yang menentukan harga lahan pertanian di Finland, penelitiannya menganalisis 147 transaksi jual beli lahan pertanian menggunakan *hedonic price model*. Variabelnya dikategorikan menjadi variabel struktural dan variabel atribut alami. Hasilnya menunjukkan, variabel atribut alami seperti kualitas tanah dan lokasi geografis berpengaruh pada pembentukan harga lahan pertanian. Pada variabel struktural jarak lahan terhadap area perdagangan berpengaruh negatif, dimana peningkatan jarak lahan pertanian dari area perdagangan menurunkan harga lahan pertanian hingga 1% per kilometer.

Penelitian Jamal (1999), pengujiannya dilakukan terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pembentukan harga lahan sawah menggunakan model ekonometri dengan metode harga hedonik (*hedonic price method*). Hasilnya menunjukkan status lahan, jumlah tenaga kerja yang diserap oleh lahan tersebut, jarak lahan dari saluran tersier, jarak lahan dari jalan dan jarak lahan dari kawasan industri atau perumahan yang berpengaruh nyata terhadap pembentukan harga lahan sawah, sedangkan faktor lingkungan lainnya seperti produktivitas lahan, jenis lahan sawah, keanggotaan dari kelompok tani, proses pembebasan lahan serta jarak lahan dari pasar dan jalan tol tidak berpengaruh secara nyata terhadap pembentukan harga lahan sawah. Dari hasil analisis tersebut terlihat bahwa harga lahan sawah dari transaksi aktual di tingkat petani

belum mencerminkan nilai sebenarnya dari lahan, karena belum memperhitungkan seluruh atribut yang terkait dengan keberadaan lahan sawah terutama aspek produktivitas dan kondisi irigasi lahan sawah.

Hedonic price method juga digunakan oleh Saptutyingsih (2011) untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan pertanian setelah erupsi Gunung Merapi. Hasil penelitiannya menunjukkan hasil per sekali panen menjadi faktor yang mendorong tingginya nilai lahan pertanian, semakin besar rupiah yang diperoleh setiap kali panen maka semakin tinggi harga lahan tersebut. Sebaliknya resiko lahan yang berada dikawasan rawan bencana menjadi faktor yang menurunkan nilai lahan pertanian, timbunan material vulkanik akibat erupsi Gunung Merapi yang menutupi lahan pertanian dimana semakin tinggi timbunan material vulkanik tersebut maka harga lahan pertanian akan semakin rendah.

Variabel lingkungan sering digunakan sebagai parameter penduga guna menilai sebuah lahan. Rusdi (2013), mengkaji mengenai faktor-faktor apa yang mempengaruhi harga lahan dan penggunaan harga lahan disekitar jalan lingkar. Hasilnya, harga lahan disekitar jalan lingkar dipengaruhi oleh faktor jarak terhadap jalan lingkar dimana berkorelasi negatif, elevasi atau tinggi rendahnya lahan dari permukaan jalan berkorelasi negatif, jarak terhadap pusat kegiatan dimana lahan yang berada dekat dengan pusat kegiatan maka harga lahan tersebut relatif lebih tinggi, zonasi atau tata ruang yang ditetapkan pemerintah berkorelasi negatif, waktu tempuh ke pusat kota yang didasarkan pada perhitungan

jarak bidang lahan terhadap pusat kota berkorelasi negatif, topografi lahan dimana lahan pada topografi miring nilainya lebih rendah dibandingkan lahan bertopografi landai dan luas lahan berkorelasi positif.

Febriastuti (2011), menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di wilayah sekitar Bandar Udara dengan analisis regresi model *double log*. Penelitiannya membandingkan harga lahan sebelum dan setelah adanya pengembangan Bandar Udara. Hasilnya, sebelum dilakukan pengembangan Bandar Udara jarak bidang tanah ke jalan raya terdekat berpengaruh negatif, status jalan dan topografi lahan berpengaruh positif terhadap harga lahan. Sementara setelah adanya pengembangan faktor yang mempengaruhi harga lahan antara lain, luas lahan yang berpengaruh positif, jarak bidang tanah ke Bandar Udara dan jarak bidang tanah ke jalan raya terdekat berpengaruh negatif terhadap harga lahan.

Secara rinci Wijito *et. al* (2012) menganalisis 13 variabel yang diduga berpengaruh terhadap nilai lahan dengan menggunakan *hedonic price approach*. Penelitiannya menunjukkan, luas lahan berpengaruh negatif dimana apabila suatu bidang tanah semakin luas ukurannya maka akan semakin rendah nilainya karena kesulitan untuk menjualnya, bentuk lahan yang proporsional antara panjang dan lebarnya maka nilainya semakin tinggi, elevasi lahan yang datar akan memberikan nilai lahan yang tinggi, jarak lahan dari jalan utama desa berpengaruh negatif, jenis jalan sekitar lahan dengan spesifikasi tinggi maka nilai lahan semakin tinggi, tingkat kemampuan ekonomi yang tinggi berpengaruh positif pada

penilaian sebuah lahan, lahan yang dekat dengan pusat perdagangan memiliki nilai yang lebih tinggi dan lahan yang dekat dengan area komersial memiliki nilai yang lebih tinggi.

Mendukung hipotesis dan hasil penelitian Wijito *et. al* (2012) tentang pengaruh negatif antara luas lahan dengan nilai lahan Bintoro (2015) menjelaskan, semakin luas lahan maka nilai per meter persegi akan semakin rendah. Menurut Lincoln dalam Bintoro (2015), hal tersebut sejalan dengan teori ekonomi bahwa tambahan output total yang dihasilkan dari setiap unit tambahan input akan semakin turun.

Tabel 2.1 Hubungan Antar Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat pada Penelitian

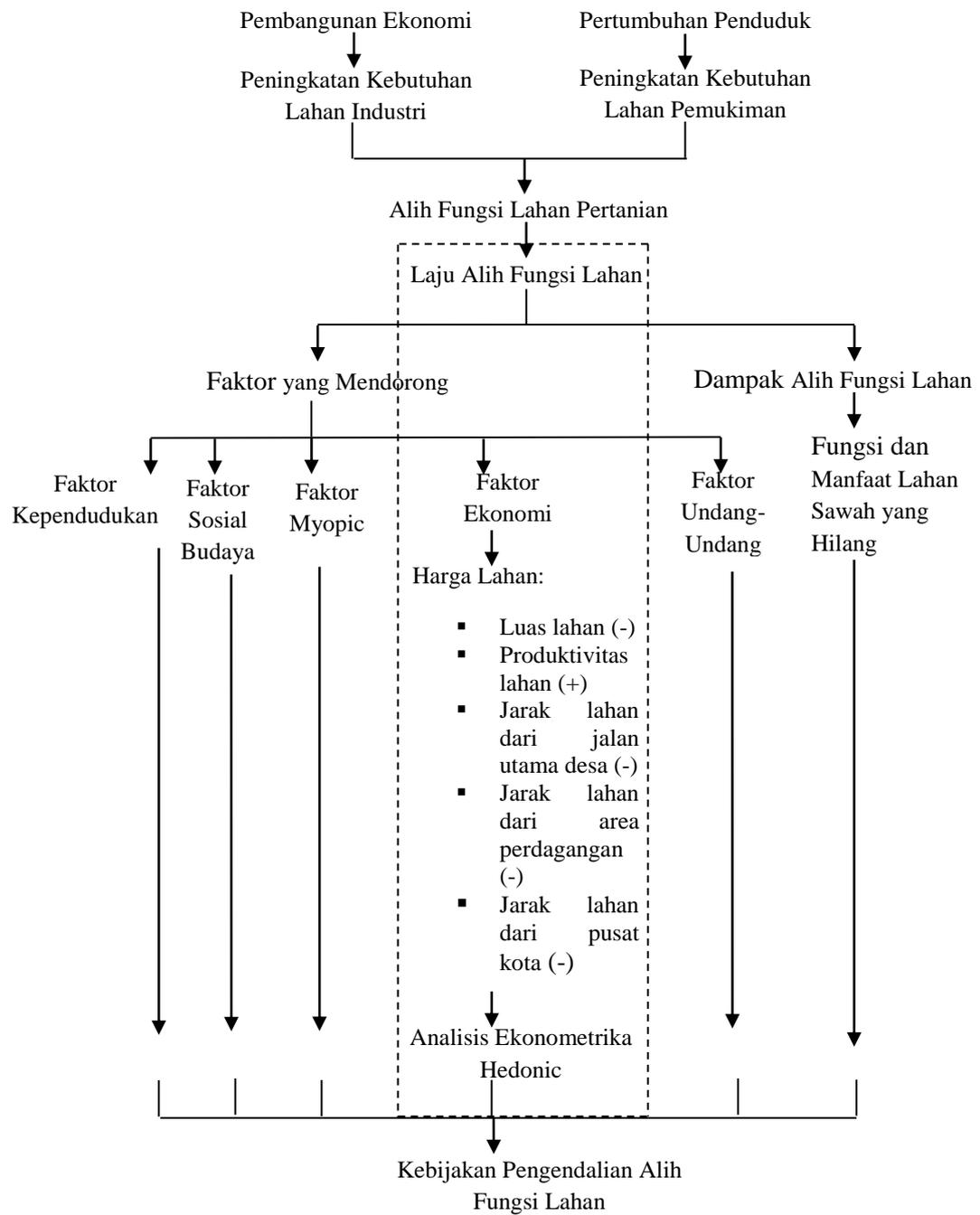
No	Variabel	Hubungan	Referensi
1	Luas lahan	-	Wijito <i>et. al</i> , 2012; Sugiarto, 2004; Ikhsan, 2006
2	Produktivitas lahan	+	Saptutyingsih, 2011
3	Jarak lahan dari jalan utama desa	-	Jamal, 1999; Rusdi, 2013, Febriastuti, 2011; Fitriyanto, 2011
4	Jarak lahan dari area perdagangan	-	Fitriyanto, 2011; Saptutyingsih, 2011
5	Jarak lahan dari pusat kota	-	Rusdi, 2013

C. Hipotesis

1. Diduga faktor luas lahan berpengaruh negatif terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian mempengaruhi keputusan pemilik lahan dalam menjual lahan sawahnya.

2. Diduga faktor produktivitas lahan berpengaruh positif terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian mempengaruhi keputusan pemilik lahan dalam menjual lahan sawahnya.
3. Diduga faktor jarak lahan dari jalan utama desa berpengaruh negatif terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian mempengaruhi keputusan pemilik lahan dalam menjual lahan sawahnya.
4. Diduga faktor jarak lahan dari area perdagangan berpengaruh negatif terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian mempengaruhi keputusan pemilik lahan dalam menjual lahan sawahnya.
5. Diduga faktor jarak lahan dari pusat kota berpengaruh negatif terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian mempengaruhi keputusan petani dalam menjual lahan sawahnya.

D. Kerangka Pemikiran



Gambar 2.6 Kerangka Pemikiran

Keterangan:

----- Ruang lingkup penelitian