

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN
BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN
DI PUSAT KOTA MALANG
STUDI KASUS KAWASAN ALUN-ALUN KOTA MALANG
DAN SEKITARNYA**



**MILIK
PERPUSTAKAAN
ITN MALANG**

**Disusun Oleh :
IBTIDAH TRIYANI
NIM. 04.24.032**

**JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
PROGRAM STUDI TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2009**

3008

ИЗВЕЩАНИЕ АНТИКОМИМУНИСТИЧЕСКОГО
КОМИТЕТА ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ИЛИ ОБЛАСТНОГО
КОМИТЕТА СОВЕТОВ РАБОЧИХ ДЕЛОВОГО АППАРАТА ИЛИ КОЛЛЕКТИВНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА

Имя и фамилия
подзащитного лица
подзащитного лица :



Имя подзащитного
лица и адрес учреждения, в котором
он работает или коллектива,
в котором он работает, указать
адрес учреждения, которому
предоставлено право

(подпись)
Имя и фамилия

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN
BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN
DI PUSAT KOTA MALANG

Disusun Oleh :

Nama : IBTIDAH TRIYANI
NIM : 04.24.032

Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi
Jenjang Strata satu (S1)

Di

Jurusan Teknik Planologi
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang

Dinyatakan Lulus dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada hari : Sabtu, 28 Februari 2009

Anggota Penguji

Penguji I



(Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT)

Penguji II



(Ir. Wahyu Hidayat, MM., MBA)

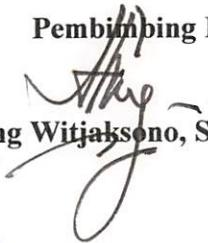
Penguji III



(Teguh Kuncoro, ST)

Menyetujui,

Pembimbing I



(Agung Witjaksono, ST. MTP)

Pembimbing II

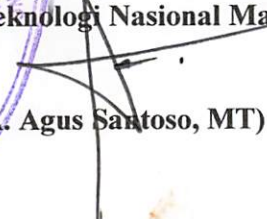


(Endratno Budi Santoso, ST)

Mengetahui,

Dekan

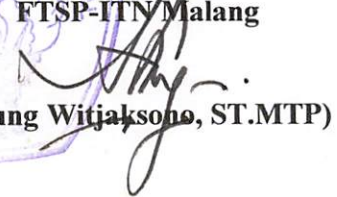
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang



(Ir. A. Agus Santoso, MT)

Ketua Jurusan

Teknik Planologi
FTSP-ITN Malang



(Agung Witjaksono, ST. MTP)



Study of Suitability of Land Use with Respect to Land Price Trend
in Malang City Downtown
(Case Study of Downtown And Surrounding Areas)

ABSTRACT

The background of this study was curiosity on types of trend of land price and land use with respect to the optimization of the determining factors and land price trend. Objectives to identify the following aspects of the downtown and surrounding areas:

- The trend of land price.
- Pattern of land use and the determining factors for land use.
- Suitability of land use with respect to the optimization of the determining factors and land price trend.

Method of analysis:

- Area sampling. The study area is divided into five analysis area. The five divisions are made because the land price is conveniently divided into five levels or brackets of price. Each analysis area has several units of research (land sampling). Each units represents one kind of land use. The total units is 132.
- Kurtosis analysis.
- Fit test, namely suitability test of the model used against field conditions.

Result:

- The land price trend follows the urban structural pattern according to Burgess theory where the pattern is determined by land value, resulting is a shape of irregular circle.
- The land price trend follows the urban structural pattern according to Richard Ratcliff theory.
- The shape of land use pattern (as determined by land price) indicates a specific characteristic where the kinds of use of land and land prices determine the scale of services. The closer a piece of land to the downtown or the greater the accessibility, the tendency is to use the land for greater services.
- $X^2 = 73.3866$, greater than X^2 according to the table (5.99). This means the optimization of land use in the study area is low, or the land is not optimally used, the use is unsuitable for its (high) price.

Key words: Malang City downtown, land price trend, determining factors for land use

Studi Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan
di Pusat Kota Malang
(Studi Kasus Kawasan Alun-Alun Kota Malang dan Sekitarnya)

ABSTRAKSI

Studi ini berawal dari keingintahuan mengenai bentuk-bentuk pola harga lahan dan keterkaitannya dengan tingkat optimasi penggunaan terhadap faktor penentunya dan pola harga lahan. Sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu identifikasi pola harga lahan, identifikasi pola dan kondisi faktor penentu guna lahan serta kesesuaian penggunaan lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentunya dan pola harga lahan di pusat Kota Malang.

Menggunakan metode sampel wilayah ditentukan 5 wilayah analisa berdasarkan atas lima tingkatan harga lahan yang ditemukan di lapangan. Tiap-tiapnya terdiri atas beberapa unit penelitian (sampel lahan) yang terdiri atas ragam penggunaan lahan (perdagangan, jasa, industri, permukiman serta lahan kosong tidak ada bangunan) dengan demikian total unit penelitian ini adalah 132 unit penelitian. Dengan menggunakan metode analisa *kurtosis* dan uji kecocokan model atau *fit test* akan diketahui pola umum guna lahan pada pola harga lahan dengan pola di kawasan Pusat Kota Malang serta diketahui tingkat kesesuaian antara pola umum penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan pola penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lapangan.

Hasil penelitian adalah pola harga lahan HP di pusat Kota Malang mirip dengan pola struktur kota berdasarkan teori Burgess dengan bentuk lingkaran yang tidak sempurna; pola harga lahan NJOP di pusat Kota Malang mirip dengan pola struktur kota berdasarkan nilai tanah Richard Ratcliff; Bentuk guna lahan di lokasi studi adalah menunjukkan karakteristik penggunaan lahan yang khas atau menunjukkan ciri tersendiri. Ragam guna lahan menyebar pada keseluruhan pola harga lahan, yang membedakan adalah skala pelayanannya. Kecenderungan optimasi guna lahan tertinggi adalah pada jalur-jalur yang paling tinggi tingkat aksesibilitas atau pencapaian ke lokasi lahan; Hasil analisa yang menyatakan bahwa nilai X^2 nilai (73,3866) adalah lebih besar dari X^2 tabel (5,99) atau tingkat kesesuaian pola umum dengan pola di lapangan rendah menunjukkan bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan terhadap harga lahan di Pusat Kota Malang adalah rendah.

Kata-kata kunci: Pusat Kota Malang, Pola harga lahan, Faktor penentu guna lahan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Studi Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Pusat Kota Malang” dengan studi kasus kawasan alun-alun Kota Malang dan sekitarnya. Suatu kebahagiaan bagi penulis karena telah banyak memperoleh wawasan yang berkaitan dengan penggunaan lahan, faktor penentu guna lahan serta kaitan harga lahan dengan optimasi penggunaan lahan. Penulis berharap studi ini dapat menjadi masukan bagi pengambilan keputusan penataan ruang kota pada umumnya, kawasan pusat kota khususnya.

Dengan semakin tingginya jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan, memicu semakin langkanya ketersediaan lahan kota. Kondisi demikian, memicu terjadinya persaingan untuk mendapatkan lahan. Terhadap semua lahan di dalam kota terdapat persaingan, persaingan tersebut yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan, disamping juga tanah di kawasan itu memang langka dan semakin langka. Pusat kota adalah kawasan kutub tertinggi permintaan lahan. Dengan semakin tingginya permintaan memicu semakin tingginya harga lahan di pasaran lahan (HP), sehingga kawasan ini juga merupakan kutub tertinggi harga lahan di kota. Optimasi penggunaan lahan di kawasan yang merupakan kutub tertinggi permintaan lahan di kota (pusat kota) mutlak perlu dilakukan untuk menciptakan lingkungan pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Berkaitan dengan usaha tersebut, maka diperlukan studi mengenai seberapa besar tingkat optimasi penggunaan lahan kawasan melalui studi terhadap kesesuaian pola umum penggunaan lahan berdasar harga lahan dengan pola penggunaan lahan berdasar harga lahan di lapangan.

Melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Ir. Agustina Nurul H, MTP selaku pembimbing mata kuliah skripsi I yang memotivasi, menginspirasi, mengarahkan dan membimbing dalam penyusunan proposal Tugas Akhir ini;
2. Bapak Agung Witjaksono ,ST.MTP selaku Ketua Jurusan dan selaku pembimbing I yang mengarahkan dan memberikan waktu seluasnya dalam mendiskusikan Tugas Akhir ini;
3. Bapak Endratno Budi Santoso, ST. selaku pembimbing II yang telah mengarahkan, membimbing, memotivasi dan memberikan waktu seluasnya dalam mendiskusikan Tugas Akhir ini;
4. Ibu Ida Soewarni, ST selaku Dosen wali yang memotivasi semangat untuk belajar;
5. Ayah, Ibundaku, kakak-kakakku, serta adikku tercinta yang telah memberikan dukungan dan doa;
6. Saudara, sahabat dan teman terdekat yang telah membantu dan memotivasi.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT, laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Maka dari itu segala saran dan kritik yang membangun sangatlah diharapkan sebagai bekal untuk melangkah lebih baik di masa depan. Penulis berharap Tugas Akhir ini membawa kemanfaatan bagi perkembangan pembangunan Kota Malang pada umumnya, kawasan pusat Kota Malang khususnya.

Malang, Mei 2009
Penulis

DAFTAR ISI

Abstract	i
Abstraksi	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	vii
Daftar Peta	x
Daftar Gambar	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	3
1.3.1 Tujuan	5
1.3.2 Sasaran	5
1.4 Ruang Lingkup	5
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	22
1.5 Tinjauan Pustaka	22
1.5.1 Guna Lahan Kota	22
1.5.2 Harga Lahan	43
1.6 Landasan Penelitian	56
1.6.1 Guna Lahan dengan Harga Lahan	57
1.6.1.1. Perumahan	57
1.6.1.2. Perdagangan	58
1.6.1.3. Industri	59
1.6.1.4. Jasa	61
1.6.1.5. Tanah Kosong Tidak Ada Bangunan	62
1.6.2 Hipotesis	63
1.7 Metode Penelitian dan Tahapan Analisa	63
1.7.1 Metode Penelitian	63
1.7.1.1. Metode Pencarian Data	69
1.7.1.2. Metode Analisa Data	70
1.7.1.3. Metode Penyimpulan	71
1.7.2 Tahapan Analisa	69
1.7.2.1 Analisa Pola Harga Lahan	69
1.7.2.2 Analisa Penggunaan lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan	69
1.7.2.3 Analisa Kecenderungan Nilai Optimasi Penggunaan Lahan	69
1.7.2.4 Analisa Faktor Penentu Guna Lahan	69
1.7.2.5 Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga lahan	69
1.8 Sistematika Pembahasan	78

BAB II TINJAUAN WILAYAH STUDI, FAKTA POLA HARGA LAHAN, POLA GUNA LAHAN SERTA OPTIMASI FAKTOR PENENTU GUNA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

2.1 Tinjauan Wilayah Studi	79
2.1.1. Wilayah Analisa I	82
2.1.2. Wilayah Analisa II	84
2.1.3. Wilayah Analisa III	85
2.1.4. Wilayah Analisa IV	86
2.1.5. Wilayah Analisa V	88
2.2. Pola Harga Lahan	96
2.2.1. Harga Lahan di Pasaran Lahan	96
2.2.2. Harga Lahan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak	97
2.3. Penggunaan Lahan dan Optimasi Faktor Penentu Guna Lahan.....	100
2.3.1. Perumahan	101
2.3.2. Perdagangan	101
2.3.3. Industri	101
2.3.4. Jasa	102
2.3.5. Tanah Tidak Ada Bangunan	102

BAB III ANALISA KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

3.1. Analisa Pola Harga Lahan	166
3.1.1. Analisa Pola Harga Lahan di Pasaran Lahan (HP)	166
3.1.2. Analisa Pola Harga Lahan NJOP	168
3.2. Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan	168
3.2.1. Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Pasaran Lahan	171
3.2.1.1. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) I	171
3.2.1.2. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) II	172
3.2.1.3. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) III	173
3.2.1.4. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) IV	173
3.2.1.5. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) V	173
3.2.2. Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan NJOP	176
3.3. Analisa Kecenderungan Optimasi Penggunaan Lahan	185
3.4. Analisa Faktor Penentu Guna Lahan	190
3.5. Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan	191
3.5.1. Analisa Kurtosis	191
3.5.2. Analisa Uji Kecocokan Model (<i>Fit Test</i>)	394

BAB IV KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan	303
4.1.1. Pola Harga Lahan di Lokasi Studi	303
4.1.2. Pola Penggunaan Lahan di Lokasi Studi	305

4.1.3 Pengaruh Faktor Penentu Guna Lahan terhadap Optimasi Penggunaan Lahan.....	314
4.1.4 Kesesuaian Penggunaan Lahan dengan Pola Harga Lahan	315
4.2 Rekomendasi	316
4.2.1 Umum	316
4.2.2 Khusus	323

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Lokasi Pemicu Naiknya Nilai Lahan Kawasan di Pusat Kota Malang ..4	
Tabel 1.2	Penentuan Unit Wilayah Analisa	9
Tabel 1.3	Lingkup Materi	23
Tabel 1.4	Karakteristik Tiap-Tiap Guna Lahan Kota	34
Tabel 1.5	Rumusan Variabel	64
Tabel 2.1	Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa I	83
Tabel 2.2	Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa II	84
Tabel 2.3	Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa III	85
Tabel 2.4	Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa IV	87
Tabel 2.5	Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa V	88
Tabel 2.6	Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Perumahan Terhadap Faktor Penentu Guna Lahan Perumahan	103
Tabel 2.7	Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Perdagangan Terhadap Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan	122
Tabel 2.8	Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Industri Terhadap Faktor Penentu Guna Lahan Industri	149
Tabel 2.9	Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Jasa Terhadap Faktor Penentu Guna Lahan Jasa	150
Tabel 2.10	Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Tanah Kosong Tidak Ada Bangunan Terhadap Faktor Penentu Guna Lahan Tanah Kosong Tidak Ada Bangunan	164
Tabel 3.1	Kelas Harga Lahan (HP) di Kawasan Pusat Kota Malang	167
Tabel 3.2	Kelas Optimasi Penggunaan Lahan di Kawasan Pusat Kota Malang	171
Tabel 3.3	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi I	177
Tabel 3.4	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi II	177
Tabel 3.5	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi III	184
Tabel 3.6	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi IV	184
Tabel 3.7	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi V	184
Tabel 3.8	Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi VI	185
Tabel 3.9	Nilai Optinasi Penggunaan Lahan berdasarkan Jarak dan Guna Lahan	187
Tabel 3.10	Analisa terhadap Faktor Penentu Guna Lahan	192
Tabel 3.11	Frekuensi Data Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umum	285
Tabel 3.12	Perhitungan Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umum	288
Tabel 3.13	Penyesuaian Nilai Optimasi Penggunaan Lahan	290
Tabel 3.14	Analisa Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Lokasi Studi	293
Tabel 3.15	Pola Umum Guna Lahan Berdasar Pola Harga Lahan dan di Lapangan	295
Tabel 3.16	Optimasi Penggunaan Lahan dan Harga Lahan di Pasaran Lahan	295
Tabel 3.17	Analisa Kesesuaian $f_i = E_0$	298

Tabel 3.18 Analisa Nilai Kecocokan Model Rata-rata dan Model di Lapangan	299
Tabel 4.1 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan I	307
Tabel 4.2 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan II	308
Tabel 4.3 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan III.....	308
Tabel 4.4 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan IV	309
Tabel 4.5 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan V.....	309
Tabel 4.6 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan I	310
Tabel 4.7 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan II	311
Tabel 4.8 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan III.....	311
Tabel 4.9 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan IV.....	311
Tabel 4.10 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan V	312
Tabel 4.11 Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi Lahan VI.....	312
Tabel 4.12 Hasil Pengamatan Kesesuaian Pola Umum Guna Lahan Berdasar Harga Lahan dengan Pola di Lokasi Studi	317
Tabel 4.13 Peran Pelaku Pembangunan dalam Mewujudkan Optimasi Penggunaan Lahan di Pusat Kota Malang.....	322
Tabel 4.14 Kajian Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori dan Berdasarkan NJOP	324
Tabel 4.15 Perbandingan Kelas Harga Lahan pada Penggunaan Lahan dan Harga Lahan	326

DAFTAR PETA

Peta 1.1 Orientasi Lokasi	14
Peta 1.2 Lokasi Studi	15
Peta 1.3 Wilayah Analisa	16
Peta 1.4. Unit Penelitian di Wilayah Analisa I	17
Peta 1.5. Unit Penelitian di Wilayah Analisa II	18
Peta 1.6. Unit Penelitian di Wilayah Analisa III	19
Peta 1.7. Unit Penelitian di Wilayah Analisa IV	20
Peta 1.8. Unit Penelitian di Wilayah Analisa V	21
Peta 2.1 Pola Harga Lahan HP di Kawasan Pusat Kota Malang	89
Peta 2.2 Wilayah Analisa	90
Peta 2.3 Unit Penelitian di Wilayah Analisa I	91
Peta 2.4 Unit Penelitian di Wilayah Analisa II	92
Peta 2.5 Unit Penelitian di Wilayah Analisa III	93
Peta 2.6 Unit Penelitian di Wilayah Analisa IV	94
Peta 2.7 Unit Penelitian di Wilayah Analisa V	95
Peta 2.8 Pola Harga Lahan di pasaran lahan	98
Peta 2.9 Pola Harga Lahan NJOP	99
Peta 2.10 Pola Guna Lahan di Lokasi Studi	165
Peta 3.1 Analisa Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) di Kawasan Pusat Kota Malang	169
Peta 3.2 Analisa Pola Harga Lahan NJOP di Kawasan Pusat Kota Malang	170
Peta 3.3 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) I	178
Peta 3.4 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) II	179
Peta 3.5 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) III	180
Peta 3.6 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) IV	181
Peta 3.7 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) V	182
Peta 3.8 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan NJOP	186
Peta 4.1 Penyimpangan Optimasi Guna Lahan (NJOP) dengan Pola Permintaan Lahan (Harga Lahan di pasaran)	318

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umumnya	289
Gambar 3.2	Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga lahan di Lokasi Studi	293
Gambar 3.3	Overlay Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umumnya dan Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Lokasi Studi	294
Gambar 3.4	Kurva Uji Kecocokan Model Umum Guna Lahan Berdasarkan Harga Lahan Dengan Model di Lokasi Studi	301
Gambar 4.1	Perbandingan Penggambaran Struktur Kota Berdasarkan Burgess dengan Pola Harga Lahan HP di Kawasan Pusat Kota Malang	304
Gambar 4.2	Pola Harga Lahan NJOP di Kawasan Pusat Kota Malang	305
Gambar 4.3	Perbandingan Penggambaran Pola Penggunaan Lahan di Kawasan Pusat Kota Malang dengan Struktur Kota berdasarkan Model Nilai Sewa Richard Ratcliff.....	305
Gambar 4.4	Kurva Uji Kecocokan Model Umum Guna Lahan Berdasarkan Harga Lahan Dengan Model di Lokasi Studi	319
Gambar 4.5	Kurva Kondisi dan Kedudukan Lokasi Studi	320

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kesesuaian lahan merupakan penggambaran tingkat kecocokan sebidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu. Guna lahan atau guna tanah pada hakekatnya adalah segala sesuatu keadaan di atas tanah dalam rangka penggunaan dan pemanfaatan permukaan tanah termasuk pemanfaatan ruang di atas bidang tanah tersebut. Guna lahan kota itu sendiri terdiri dari: perumahan, perdagangan, industri, jasa, tanah tidak ada bangunan, taman dan perairan. Dan setiap guna lahan ditentukan oleh faktor-faktor gunanya.¹ Dalam guna lahan kota, kesesuaian lahan dikaitkan dengan penggunaannya untuk memenuhi usaha penduduk kota. Dalam hal ini setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu dan ruang berada di atas tanah. Tanah bersama-sama dengan faktor-faktor produksi lain menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula.²

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (*land use*). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara *economical return*, misalnya untuk penempatan industri, pusat perdagangan, perkantoran, akan dinilai lebih tinggi dari lahan yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif. Apabila pola harga lahan dianggap secara nyata mengikuti pola yang demikian maka, keadaan pola harga tanah ini secara karakteristik menunjukkan pola dimana

¹ Sadyohutomo, Mulyono. 2006, *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal. 10.

² Daldjoeni, N. 2003, *Geografi Kota Dan Desa*, PT. Alumni Bandung, hal. 198.

tingkat harga lahan akan semakin tinggi ke wilayah yang semakin mendekati lokasi kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan.³

Secara umum para pemilik sumberdaya tanah cenderung menggunakan miliknya itu untuk tujuan-tujuan yang memberikan harapan diperolehnya penghasilan yang tertinggi. Selanjutnya penggunaan yang terbaik dan tertinggi ini tergantung pula pada kapasitas penggunaan dari tanah itu serta tinggi rendahnya permintaan terhadapnya. Untuk memperoleh keuntungan yang maksimal atas lahan yang telah dimiliki tersebut seseorang akan berupaya memenuhi faktor penentu guna lahan dan semakin suatu guna lahan memenuhi kriteria penentu gunalahannya maka makin optimal penggunaan lahan pada lokasi tersebut. Semakin optimal penggunaan lahan maka, semakin tinggi kemampuan seseorang untuk membayar harga lahannya. Oleh karena itulah pola rata-rata penggunaan lahan yaitu semakin optimum penggunaan lahan maka akan semakin tinggi harga lahannya.⁴

Terhadap semua lahan di dalam kota terdapat persaingan, persaingan tersebut yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan, disamping juga tanah di kawasan itu memang langka. Kawasan pusat kota di Kota Malang adalah daerah sekitar alun-alun dengan ciri kota mencirikan kota Jawa yang terus berkembang. Adapun keistimewaan kawasan pusat kota ini bagi kepentingan studi, bahwa pola harga lahan di kawasan ini menunjukkan bentukan pola harga lahan dan guna lahan yang khas. Untuk pola harga lahan sendiri, tertinggi pada pusat kota kemudian tinggi pada jalan - jalan menuju pusat kota dan menuju pasar semakin menjauh dari pusat kota dan jalan utama semakin rendah harga lahannya. Hal ini disebabkan pada kawasan ini tersedia lokasi - lokasi bagi kegiatan fungsional perkotaan sehingga permintaan akan lahan di kawasan ini sangat tinggi, permintaan yang tinggi memicu semakin tingginya harga lahan. Untuk guna lahan

³ Reksohadiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ghanesa, Bandung, hal. 14.

⁴ Suparmoko, M. 1997, *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*, BPFE Yogyakarta, hal. 164-165.

di kawasan ini diwarnai oleh berbagai kegiatan seperti perdagangan, perkantoran, pelayanan dan jasa.⁵

Bila bentukan pola harga lahan ditentukan oleh sebaran lokasi kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan, maka lokasi-lokasi yang diduga memicu meningkatnya harga lahan di Kawasan Pusat Kota Malang dan sekitarnya disajikan pada tabel 1.1.

Dengan menemukenali pola penggunaan lahan, tingkat pemenuhan terhadap faktor penentu guna lahan dan menemukenali pola harga lahan yaitu untuk menemukenali nilai kesesuaian pola rata-rata penggunaan lahan berdasar harga lahan dengan pola penggunaan lahan berdasar harga lahan di lapangan, maka akan diketahui tingkat optimasi penggunaan lahan oleh masyarakat Kota Malang. Dengan demikian studi ini akan memberi manfaat sebagai salah satu pertimbangan bagi kebijakan optimasi penggunaan lahan kawasan pusat kota Malang khususnya dan Kota Malang umumnya.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam studi kesesuaian penggunaan lahan dengan pola harga lahan di pusat Kota Malang adalah sebagai berikut :

- A. Bagaimana pola harga lahan di lokasi studi ?
- B. Bagaimana pola dan kondisi faktor penentu penggunaan lahan di lokasi studi ?
- C. Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentunya dengan pola harga lahan di lokasi studi ?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan adalah sesuatu yang akan dicapai atau dihasilkan dari suatu kegiatan, merupakan penjabaran atau implementasi dari pernyataan suatu kegiatan dan menghasilkan suatu hasil akhir terhadap suatu kegiatan. Sasaran adalah

⁵ Hadinoto, Paulus H.S, et. al. 1996, *Perkembangan Kota & Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*, LPPKM PETRA Surabaya , hal 13.

penjabaran dari tujuan atau pokok-pokok yang dilakukan agar dapat mencapai tujuan.

Tabel 1.1.
Lokasi Pemicu Naiknya Nilai Lahan Kawasan di Pusat Kota Malang

No	Kelurahan	Pemicu Naiknya Harga Lahan	Lokasi
1	Kidul Dalem	a. Restoran Mc. Donald b. Mall Sarinah c. Gedung kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan d. Mall Alun-alun	a. Jl. Basuki Rachmat b. Jl. Merdeka Utara c. Jl. Merdeka Utara d. Jl. Merdeka Timur
2	Sukoharjo	a. Gedung kantor DPRD b. Bank Lippo c. Pusat perbelanjaan Mitra d. Gajah Mada e. Hotel Santosa f. Malang Plaza g. Hotel Tosari h. Hotel Margosuko i. Pasar Besar j. Bank NISP k. Bank Ekonomi l. Restoran Nikmat Lezat m. Bank Lippo n. Bank BRI	a. Jl. Merdeka Timur b. Jl. Merdeka Timur c. Jl. Agus salim d. Jl. Agus salim e. Jl. Agus salim f. Jl. Agus salim g. Jl. KH. A. Dahlan h. Jl. KH. A. Dahlan i. Jl. Pasar Besar j. Jl. Pasar Besar k. Jl. Pasar Besar l. Jl. Gatot Subroto m. Jl. Kyai Tamin n. Jl. Laksamana Martadinata
3	Kauman	a. Bank BNI b. Bank Buana c. Pasar Splindit d. Kantor Telkom e. Toko Buku Gramedia f. Hotel Richie g. Gedung Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara h. Bank Mandiri i. SDN Kauman I j. Hotel Pelangi k. Kantor Pos l. Gedung Kantor Kas Negara m. RS. Muhamadiyah	a. Jl. Basuki Rachmat b. Jl. Basuki Rachmat c. Jl. Basuki Rachmat d. Jl. Basuki Rachmat e. Jl. Basuki Rachmat f. Jl. Basuki Rachmat g. Jl. Merdeka Barat h. Jl. Kauman i. Jl. Kauman j. Jl. Merdeka Selatan k. Jl. Merdeka Selatan l. Jl. Merdeka Selatan m. Jl. Ade Irma Suryani
4	Kasin	a. Kantor Diknas Klojen	a. Jl. Yulius Usman

Sumber : hasil observasi sementara, april 2008

1.3.1. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah menemukenali nilai kesesuaian penggunaan lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentunya dengan pola harga lahan di lapangan. Pola penggunaan lahan berdasar harga lahan yaitu semakin optimum penggunaan lahan maka, semakin tinggi pula harga lahannya. Nilai optimum penggunaan lahan ditentukan oleh semakin terpenuhi faktor-faktor penentu guna lahannya. Adapun arti penting dan manfaat penelitian ini yaitu sebagai bahan pertimbangan bagi kebijakan optimasi penggunaan lahan kawasan pusat kota khususnya dan Kota Malang umumnya.

1.3.2. Sasaran

Dalam mencapai tujuan di atas, maka terdapat sasaran yang ingin dicapai yaitu:

- A. Identifikasi pola harga lahan di lokasi studi
- B. Identifikasi pola dan kondisi faktor penentu guna lahan di lokasi studi
- C. Kesesuaian penggunaan lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentunya dengan pola harga lahan di lokasi studi

1.4. Ruang Lingkup

Sesuai dengan latar belakang permasalahan dan tujuan studi maka pembahasan studi ini dibagi dalam dua ruang lingkup, yaitu ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi.

1.4.1. Ruang Lingkup Lokasi

Dalam studi kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan ini mengambil lokasi Kawasan Pusat Kota Malang melalui pertimbangan sebagai berikut:

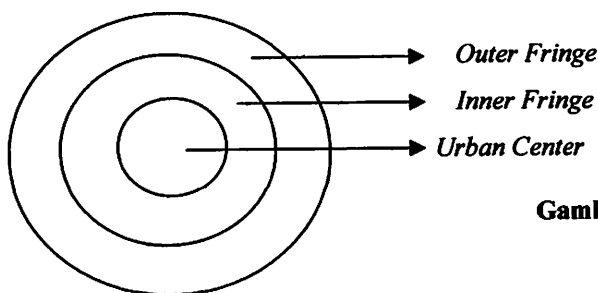
- A. Kota Malang merupakan kota yang berkembang pesat. Membahas Kota Malang secara utuh di dalam studi ini maka, akan dibutuhkan variabelitas yang sangat beragam, sehingga dalam prosesnya menjadi semakin sulit dilakukan walaupun dilakukan memerlukan suatu proses dan tahapan yang sangat panjang. Menjadikan studi ini tidak efisien dari waktu, tenaga dan biaya.

B. Dengan diambil pusat Kota Malang sebagai studi kasus, dianggap sudah cukup mencirikan pola yang dikehendaki, karena dengan membahas pusat Kota Malang saja sudah dapat ditemukan perbedaan harga lahan dan guna lahan kotanya.

C. Pertimbangan teoritis kawasan pusat Kota Malang yaitu:

Kota-kota di Jawa pada umumnya dibangun berdasarkan suatu konsepsi tata ruang yang sama, yaitu adanya pusat kota yang ditandai dengan sebuah lapangan luas yang ditengahnya ditanam sebuah atau dua buah pohon beringin. Lapangan ini biasa disebut sebagai alun-alun. Kawasan pusat kota, adalah bagian kota yang memiliki ciri khas sehubungan dengan lokasinya yang di pusat, juga ditandai dengan adanya bermacam-macam fungsi kegiatan seperti administrasi, perdagangan, jasa, rekreasi dan sosial budaya, serta ditandai dengan intensitas penggunaan lahan yang tinggi.⁶ Batasan jarak fisik kota adalah sebagai berikut.⁷

1. Wilayah bagian dalam (*inner fringe*), yang mencakup daerah beradius sekitar 10–15 Km dimana masih tampak batas-batas perluasan fisik suatu kota.
2. Wilayah bagian luar (*outer fringe*), yang mencakup daerah perluasan antara 25–50 Km yang berakhir pada suatu wilayah bayangan kota dimana pengaruh kota sudah relatif berkurang.



Gambar Batasan Jarak Fisik dari Pusat Kota

Sumber: Ruswurn, 1987

Yang disebut dengan wilayah pusat kota adalah daerah yang mencakup jarak 0 km hingga kurang dari 10 km dengan batasan yang diperoleh dari mengetahui interaksi puncak harga tanah, yang merujuk pada interseksi utama pertemuan jalan-jalan. Secara hipotesis di area ini nilai harga tanah merupakan yang tertinggi dan semakin jauh dari pusat semakin rendah.

Adapun keistimewaan dari lokasi studi kawasan pusat Kota Malang bagi studi ini adalah sebagai berikut:

A. Terhadap semua lahan di dalam kota terdapat persaingan. Persaingan tersebut yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan, disamping juga tanah di kawasan itu memang langka. Menurut beberapa sumber, kawasan pusat kota di Kota Malang adalah daerah sekitar alun-alun dengan ciri kota

⁶ Hadinoto, Paulus H.S, et. al. 1996, *Perkembangan Kota & Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*, LPPKM PETRA Surabaya, hal 13.

⁷ Ruswurn. 1987, dalam Wiratmoko. 2004, *Analisis Pola Nilai Tanah Berdasarkan Hubungan Dengan Pusat Kota Studi Kasus di Wilayah Kota Yogyakarta*. Tesis Program Perencanaan Wilayah dan Kota UGM.

mencirikan kota Jawa yang terus berkembang. Dalam kajian ini koridor Jl. Merdeka Utara – Jl. Merdeka Timur – Jl. Merdeka Selatan – Jl. Merdeka Barat merupakan kawasan pusat dari kota Malang yang ditandai oleh adanya alun-alun kota.

- B. Keistimewaan lain dari kawasan pusat kota ini bagi kepentingan studi, bahwa pola harga lahan di kawasan ini menunjukkan bentukan pola harga lahan dan guna lahan yang khas. Hal ini disebabkan pada kawasan ini tersedia lokasi - lokasi bagi kegiatan fungsional perkotaan sehingga permintaan akan lahan di kawasan ini sangat tinggi, permintaan yang tinggi memicu semakin tingginya harga lahan.
- C. Untuk mengimbangi harga lahan yang tinggi, kawasan ini menunjukkan karakter optimalisasi penggunaan lahan yang ditunjukkan oleh bentuk bangunan cenderung vertikal, intensitas guna lahan yang tinggi dan makin maraknya perubahan guna lahan yang mencerminkan semakin intensifnya usaha pemanfaatan lahan di kawasan ini, perkembangan pemanfaatan lahan pusat kota saat ini terutama untuk kegiatan perdagangan dengan banyak perubahan pada bangunan lama menjadi bangunan baru. Kegiatan-kegiatan yang dianggap tidak produktif dan tidak menguntungkan cepat digantikan oleh kegiatan lain yang lebih produktif dan menguntungkan.

Selanjutnya ditentukan batasan lokasi studi sehingga nantinya dapat diketahui karakter penggunaan lahan dan pola harga lahan dari pusat kota Malang itu sendiri. Dengan demikian batas lokasi studi dibatasi oleh batas fisik berupa jalan dan sungai sebagai berikut :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Sebelah utara berbatasan dengan | : Sungai Brantas |
| Sebelah timur berbatasan dengan | : Jl. Kapten Usman - Jl. Gatot Subroto |
| Sebelah selatan berbatasan dengan | : Jl. Yulius Usman – Jl. Piere
Tendean – Jl. Kyai Haji Tamin |
| Sebelah barat berbatasan dengan | : Kali Brantas |

Untuk mempermudah dalam melakukan observasi di lapangan, maka digunakanlah metode *area sampling*.

Seluruh wilayah penelitian yang terdapat dalam peta atau potret udara dibagi dalam segmen-segmen wilayah yang mengandung jumlah unit penelitian. Jika jumlah unit penelitian dalam setiap segmen wilayah tidak dapat diketahui atau diduga, maka boleh juga misalnya menggunakan satuan-satuan blok perumahan, pertokoan, atau blok-blok sensus. Batas dari blok-blok atau segmen-segmen wilayah harus tegas gunakan sebanyak mungkin batas yang nampak di peta atau potret udara, seperti: sungai, jalan raya, rel kereta api dan sebagainya. Setiap segmen wilayah diberi nomor, kemudian dari sejumlah nomor yang ada diambil sejumlah sampel secara acak.⁸

Adapun kerangka sampel dalam studi ini dijelaskan sebagai berikut, keseluruhan wilayah analisa dalam studi ini memiliki 5 wilayah berdasarkan zona harga lahan yang sama (*Bar Value*) hasil temuan di lapangan seperti kawasan harga lahan tertinggi, kawasan harga lahan tinggi, kawasan harga lahan sedang dan seterusnya. Kemudian wilayah analisa seluas $\pm 78.000 \text{ m}^2$ ini, dibagi dalam segmen-segmen wilayah atas dasar temuan 5 wilayah berdasarkan zona harga lahan yang sama seperti tersebut. Setiap segmen wilayah satu hingga lima akan terdiri dari unit-unit penelitian berupa guna lahan (perdagangan, jasa, industri, perumahan dan lahan tidak ada bangunan) maka, diambil 132 unit penelitian sebagai sampel. Untuk lebih jelasnya mengenai 5 wilayah analisa dan 132 unit penelitian ini dapat dilihat pada peta 1.3. dan tabel 1.2.

⁸ Kish. 1965, dalam Singarimbun. 1987, *Metode Penelitian Survei*. LP3ES Jakarta, hal: 168.

Tabel 1.2.
Penentuan Wilayah Analisa dan Unit Analisis

Wilayah Analisa		Unit Penelitian		Keterangan
I	1	A	(1)	Klub gudang (Mall Sarinah)
		B	(1)	Kantor Pemerintah skala Kota
			(2)	Tempat ibadah (gereja)
		D	(1)	Perumahan di Jl. Merdeka timur
			(2)	Perumahan di Jl. Aries Munandar
	2	A	(1)	Klub gudang (Mall Alun - Alun)
			(2)	Pedagang pengecer/ retailer (Fuji Film dan Batik Keris)
		B	(3)	Pengecer murah independen
			(1)	Kantor pemerintah skala Kota
			(2)	Kantor pemerintah skala Kabupaten
	3	A	(3)	Bank (Lippo)
			(1)	Klub gudang (Mitra plaza, Gajah mada plaza dan Malang plaza)
			(2)	Pengecer murah independen
		B	(1)	Hotel
	4	B	(1)	Kantor pemerintah skala Kota
			(2)	Kantor Pos
			(3)	Hotel
			(4)	Sekolah Dasar
		D	(1)	Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim
		E	(1)	Alun-alun Kota
	5	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Kauman
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. Abdurachman Hakim
		B	(1)	Bank (Mandiri)
			(2)	Tempat ibadah
			(3)	Rumah sakit ibu dan anak
	6	A	(1)	Pedagang pengecer/ retailer (Toko Gramedia)
			(2)	Restoran (Rumah Makan Oen)
(3)			Pengecer murah independen	
B		(1)	Travel	
		(2)	Hotel	
		(3)	Kantor Swasta	

Wilayah Analisa		Unit Penelitian		Keterangan
II	1	A	(1)	Pengecer murah independent lebih dari 2 lantai
			(2)	Pengecer murah independent 1-2 lantai
		B	(1)	Kantor
			(2)	
		D	(1)	Perumahan di tepi jalan utama
			(2)	Perumahan di tepi jalan lingkungan
	2	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. KH. Zainul Arifin
		B	(1)	Sekolah
			(2)	Kantor
		D	(1)	Perumahan di tepi jalan utama
			(2)	Perumahan di tepi jalan lingkungan
	3	A	(1)	Klub gudang (Pasar Besar)
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. Pasar Besar
			(3)	Pengecer murah independent di Jl. KH. Zainul Arifin
		B	(1)	Bank
	4	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. SW. Pranoto
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. Ade Irma Suryani
		B	(1)	Bank (mandiri)
		D	(1)	Perumahan di Jl. KH. Wahid Hasyim
			(2)	Perumahan di Jl. Ade Irma Suryani
		5	A	(1)
	(2)			Pengecer murah independent di Jl. Ade Irma Suryani
	B		(1)	Kantor
	C		(1)	Indusri rumah tangga (Ice Cream Buah Asli)
	D		(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	6	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Hasyim Ashari
		D	(1)	Perumahan di jalan lingkungan 1
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan 2
(3)			Perumahan di jalan lingkungan 3	
7	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Basuki Rahmad	
		(2)	Pengecer murah independent di Jl. Abdurachman Hakim	
	D	(1)	Perumahan di jalan utama	
		(2)	Perumahan di jalan lingkungan	

Wilayah Analisa		Unit Penelitian		Keterangan	
III	1	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Basuki Rahmad sisi kanan	
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. Basuki Rahmad sisi kiri	
			(3)	Pengecer murah independent di Jl. Mojopahit	
		D	(1)	Perumahan di jalan utama	
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan	
		E	(1)	Lahan kosong tidak ada bangunan di Jl. Mojopahit	
		2	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Mojopahit
				(2)	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar
			B	(1)	Kantor
	D		(1)	Perumahan di jalan utama	
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan	
	E		(1)	Lahan kosong tidak ada bangunan di Jl. Mojopahit	
	3		A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar
				(2)	Pengecer murah independent di Jl. KH. Ahmad Dahlan
				(3)	Pengecer murah independent di Jalan lingkungan
		B	(1)	Kantor	
			(2)	Tempat ibadah (Masjid)	
		D	(1)	Perumahan di jalan utama	
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan	
		4	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. KH. Ahmad Dahlan
				(2)	Pengecer murah independent di Jl. Pasar Besar
	(3)			Pengecer murah independent di Jalan lingkungan	
	B		(1)	Kantor	
	D		(1)	Perumahan di jalan utama	
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan	
	5	A	(1)	Klub gudang (Pasar Besar)	
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. S.T. Syahrir	
			(3)	Pengecer murah independent di Jl. Piere Tendean	
			(4)	Pengecer murah independent di Jalan lingkungan	
	6	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi Jalan Utama	
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan	
		D	(1)	Perumahan di jalan utama	
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan	
7	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi Jalan Utama		

Wilayah Analisa		Unit Penelitian		Keterangan
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
		B	(1)	Kantor
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	8	A	(1)	Pengecer murah independent di Jl. KH. Hasyim Ashari
			(2)	Pengecer murah independent di Jl. Abdurachman Hakim
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
IV	1	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
		D	(1)	Lahan kosong di tepi sungai
	2	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
			(2)	Pengecer murah independent di tepi jalan lingkungan
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di tepi jalan lingkungan
	3	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi Jalan Utama
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
		B	(1)	Kantor
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
		4	A	(1)
	(2)			Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
	D		(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	5	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	6	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	V	1	A	(1)
(2)				Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
D			(1)	Perumahan di jalan utama

Wilayah Analisa		Unit Penelitian		Keterangan
	2	A	(2)	Perumahan di jalan lingkungan
			(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
		(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan	
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
	(2)		Perumahan di jalan lingkungan	
	3	A	(1)	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
			(2)	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
		D	(1)	Perumahan di jalan utama
			(2)	Perumahan di jalan lingkungan
	Total Unit Analisa		142	

Sumber : hasil observasi, april 2008

Keterangan :

A = Perdagangan

B = Jasa

C = Industri

D = Perumahan

E = Tanah Kosong Tidak Ada Bangunan

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG
Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan sekitarnya)

Judul Peta :

Orientasi Lokasi Studi

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Kontur
-  : Bangunan
-  : Sawah/Tegal
-  : Makam
-  : Batas Administrasi Kecamatan
-  : Lokasi Studi

Sumber Peta :

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA)

No. Peta : 1.1

Skala Peta :

1 : 480.000



Kecamatan Lowok Waru

Kecamatan Lowok Waru

Kecamatan Sukun

Kecamatan Blimbing

Kecamatan Sukun

Kecamatan Kedungkandang

WILAYAH ADMINISTRASI KECAMATAN KLOJEN

TUGAS AKHIR
STUDI KESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Lokasi Studi

Legenda :

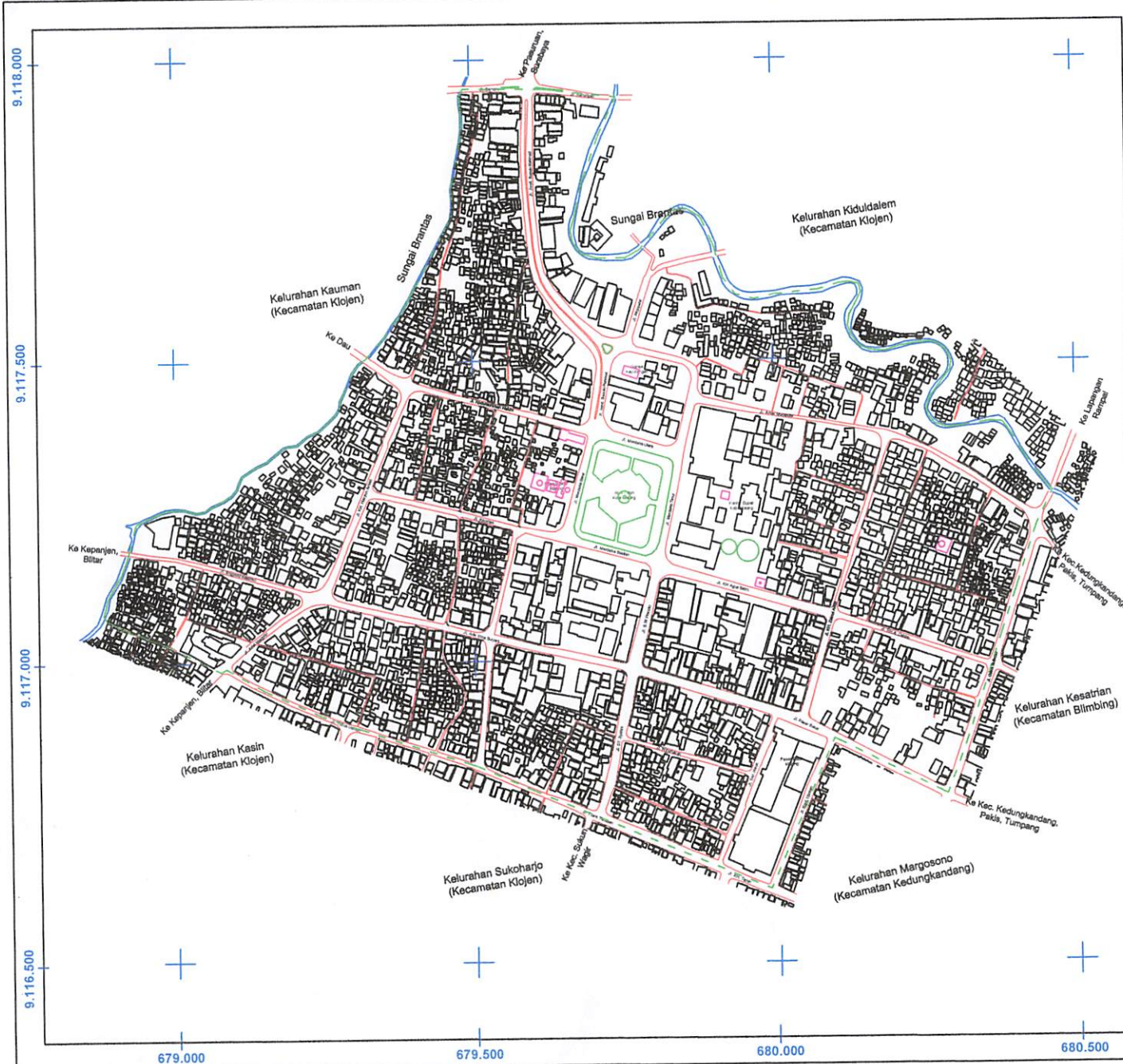
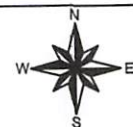
-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Kontur
-  : Bangunan
-  : Sawah/Tegal
-  : Makam
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang

Sumber Peta : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
 (BAPPEDA)

No. Peta : 1.2

Skala Peta :

1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Wilayah Analisa

Legenda :

- : Jalan Aspal
- : Jalan Tanah/ Makadam
- : Jalan Kereta Api
- : Sungai
- : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tertinggi (Zona I)
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 1 (Zona II)
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (Zona III)
- : Batas Wilayah Harga Lahan Sedang (Zona IV)
- : Batas Wilayah Harga Lahan Rendah (Zona V)

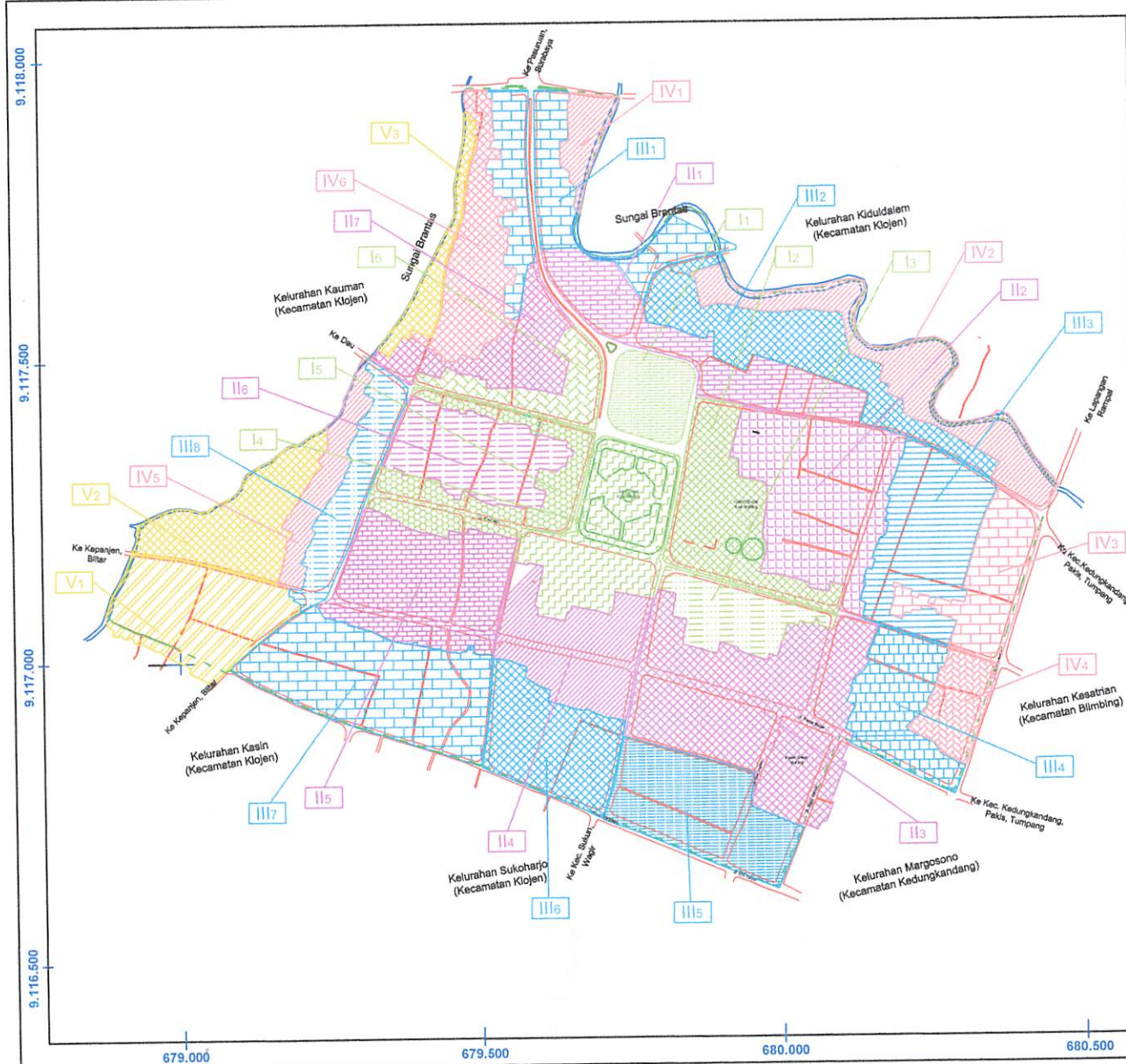
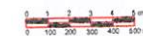
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1,3

Skala Peta :

1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG
 Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Unit Penelitian di Wilayah
 Analisa I

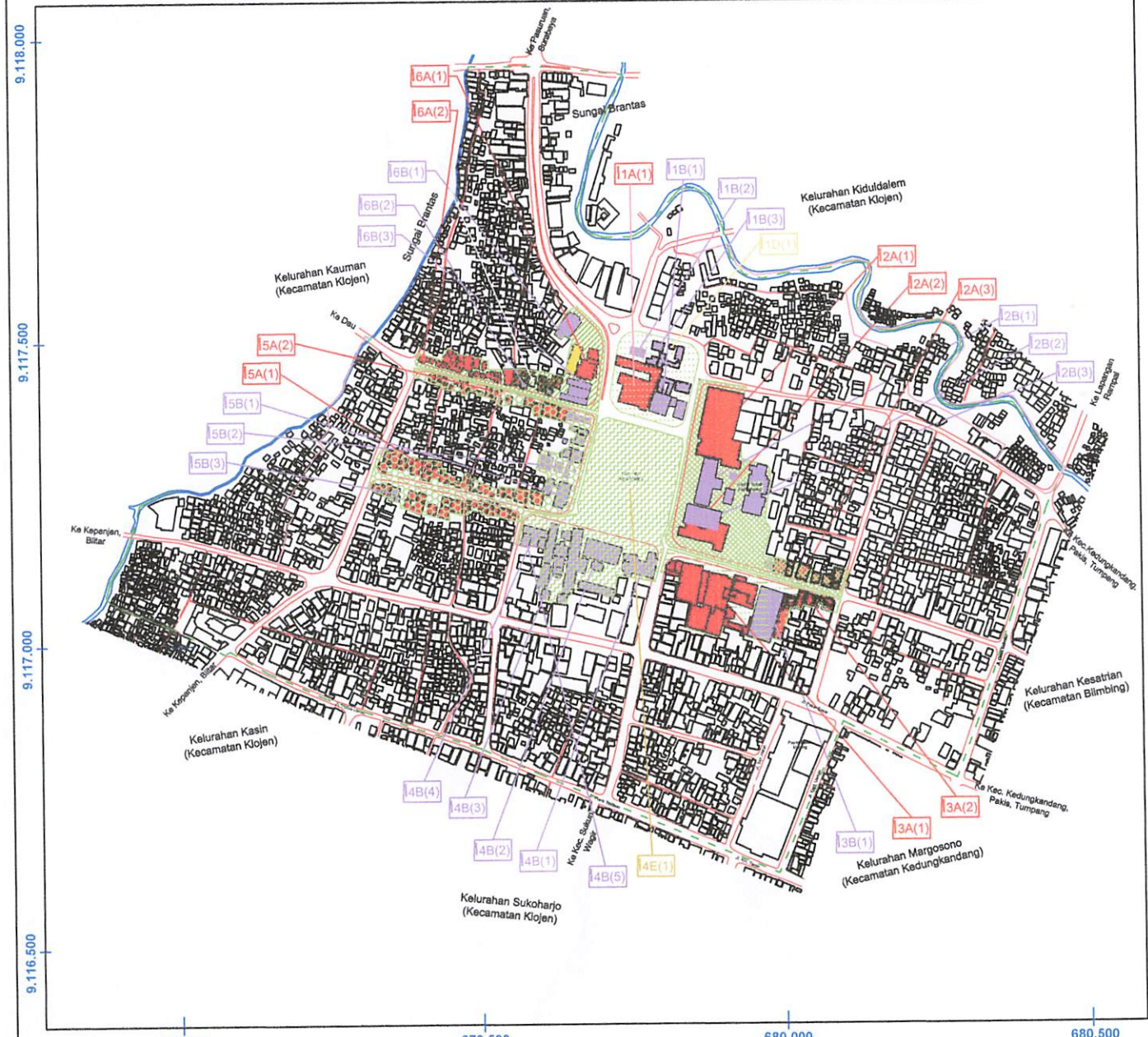
Legenda :

- : Jalan Aspal
- : Jalan Tanah/ Makadam
- : Jalan Kereta Api
- : Sungai
- : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- : Perdagangan
- : Jasa
- : Industri
- : Perumahan
- : Tanah Tidak Ada Bangunan
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tertinggi (Zona I)

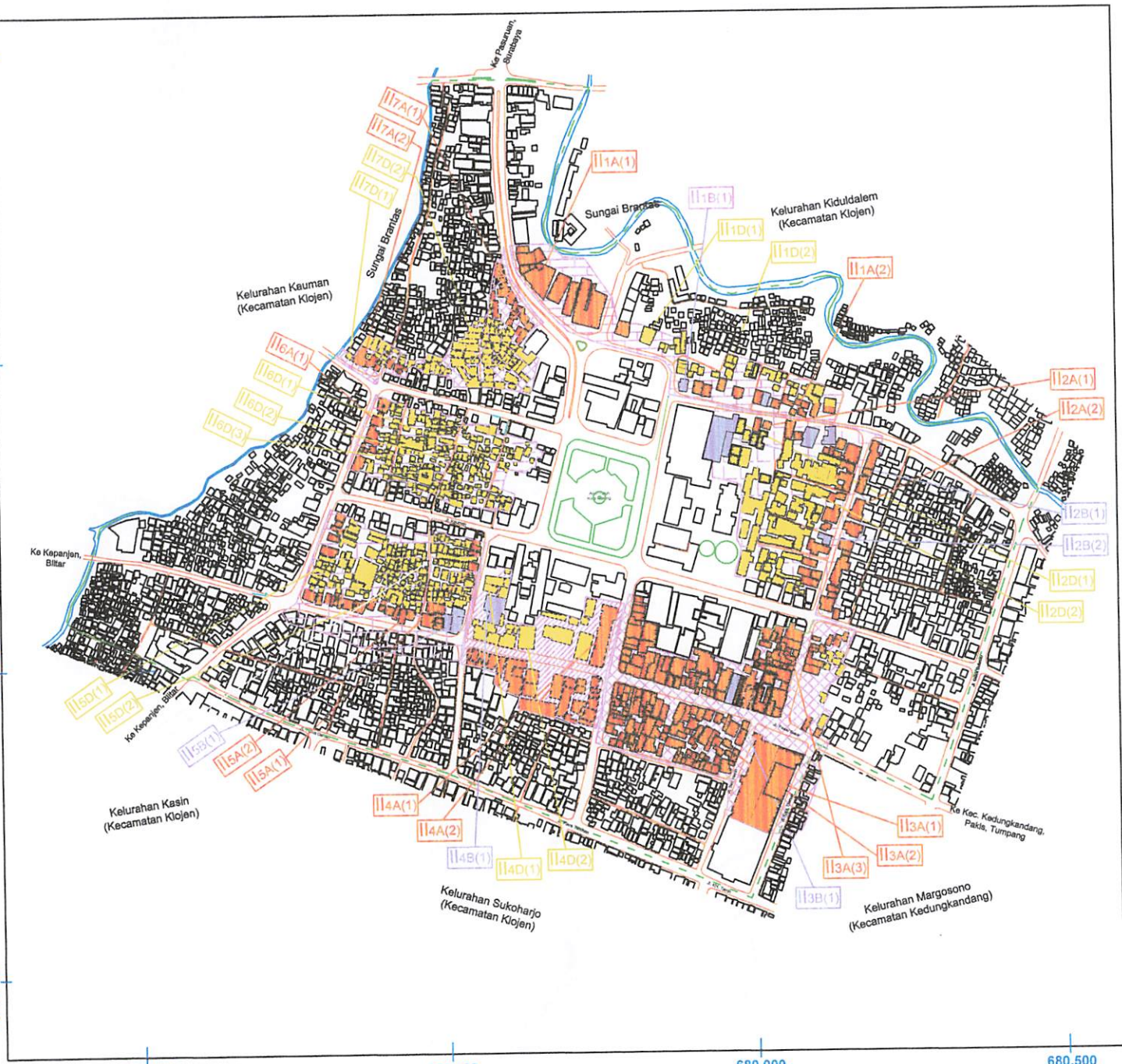
Sumber Peta :
 Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1.4

Skala Peta :
 1 : 10.000

9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

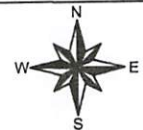
Judul Peta :
Unit Penelitian di Wilayah Analisa II

- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Perdagangan
 - : Jasa
 - : Industri
 - : Perumahan
 - : Tanah Tidak Ada Bangunan
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi (Zona II)

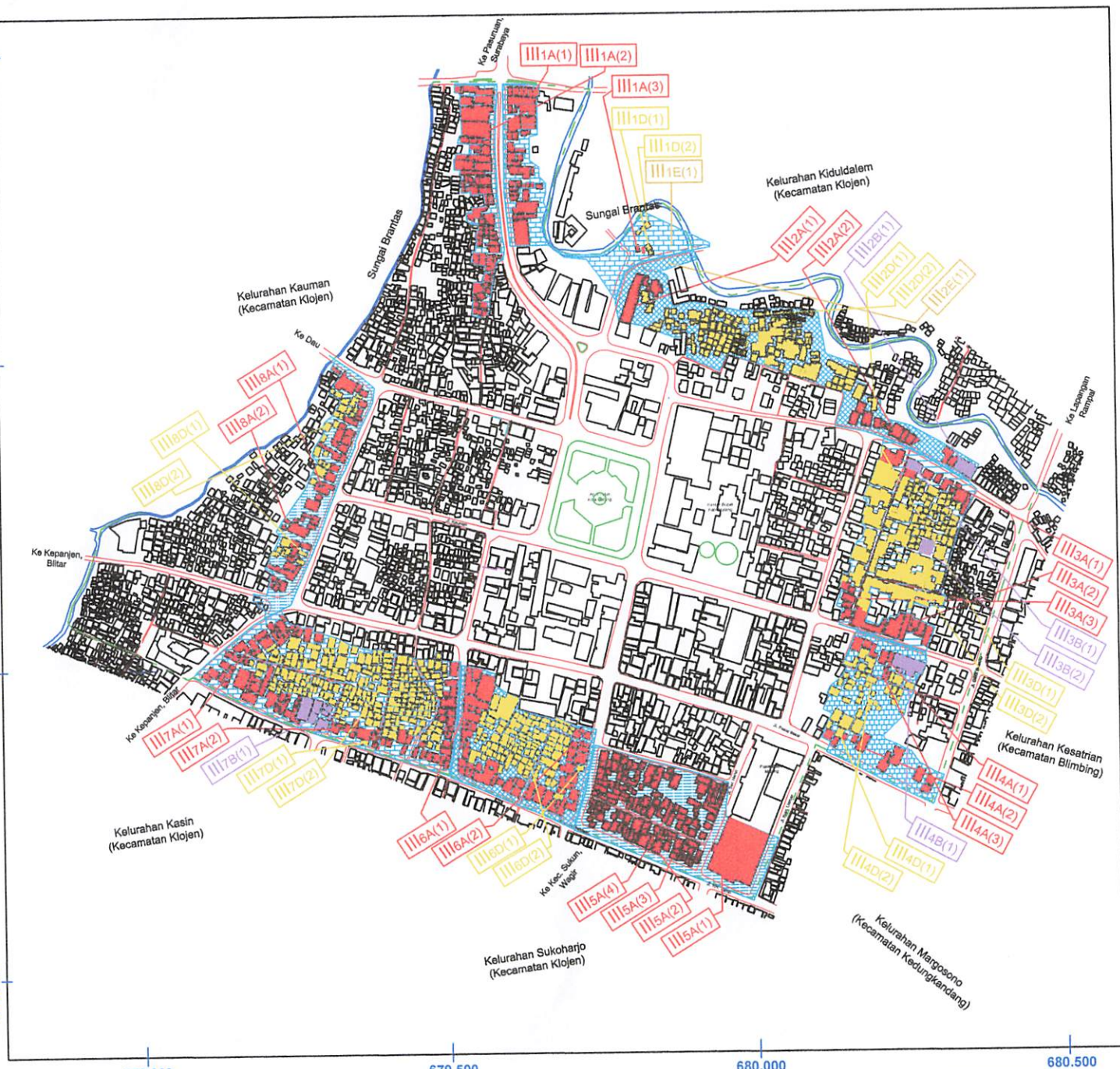
Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1,5

Skala Peta :
1 : 10.000



9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Penelitian di Wilayah Analisa III

Legenda :

- : Jalan Aspal
- : Jalan Tanah/ Makadam
- : Jalan Kereta Api
- : Sungai
- : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- : Perdagangan
- : Jasa
- : Industri
- : Perumahan
- : Tanah Tidak Ada Bangunan
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (Zona III)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1.6

Skala Peta :
1 : 10.000



TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Penelitian di Wilayah Analisa IV

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
-  : Perdagangan
-  : Jasa
-  : Industri
-  : Perumahan
-  : Tanah Tidak Ada Bangunan
-  : Batas Wilayah Harga Lahan Sedang (Zona IV)

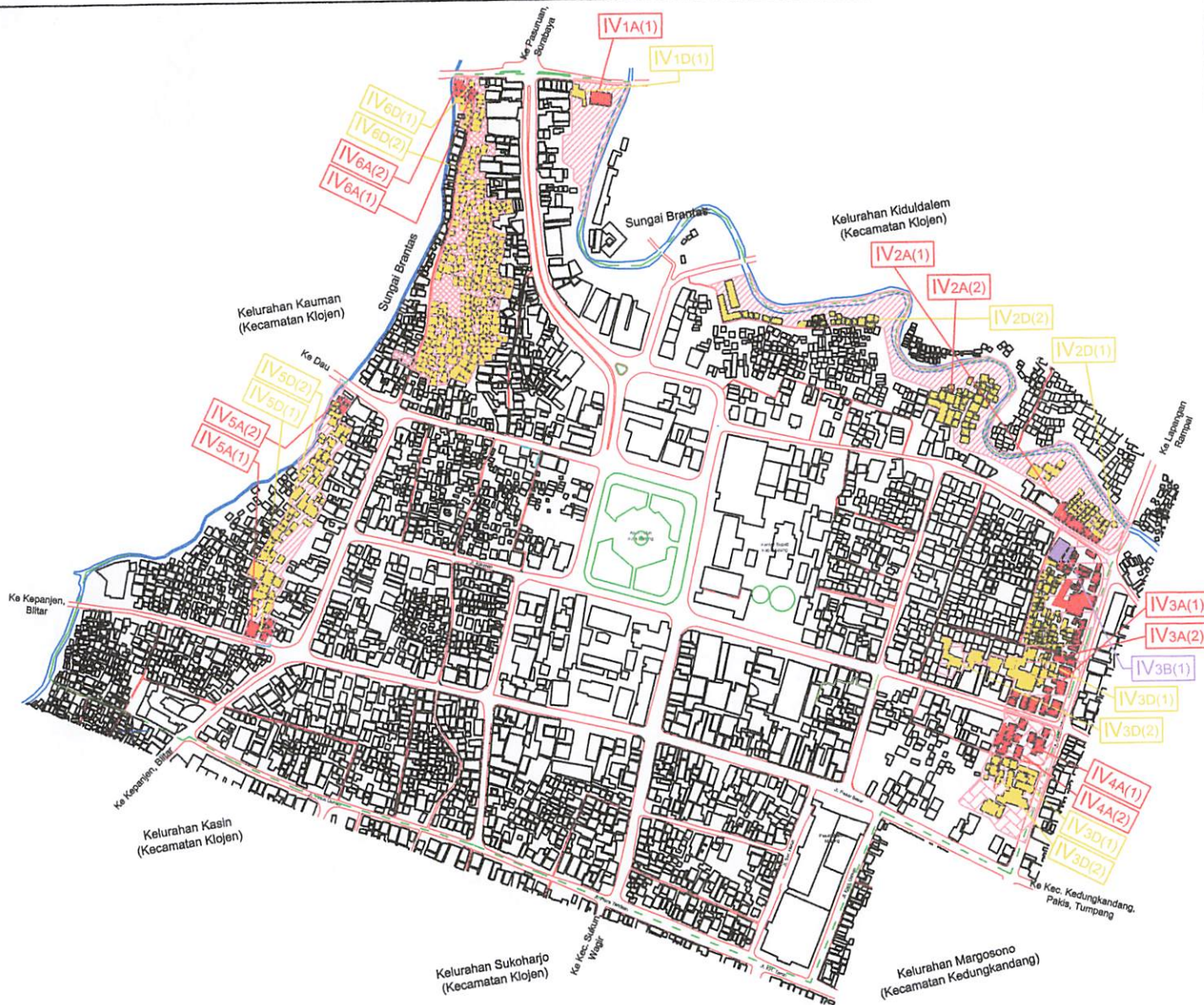
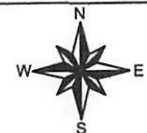
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1.7

Skala Peta :

1 : 10.000



9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500

679.000 679.500 680.000 680.500

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Penelitian di Wilayah Analisa V

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
-  : Perdagangan
-  : Jasa
-  : Industri
-  : Perumahan
-  : Tanah Tidak Ada Bangunan
-  : Batas Wilayah Harga Lahan Rendah (Zona V)

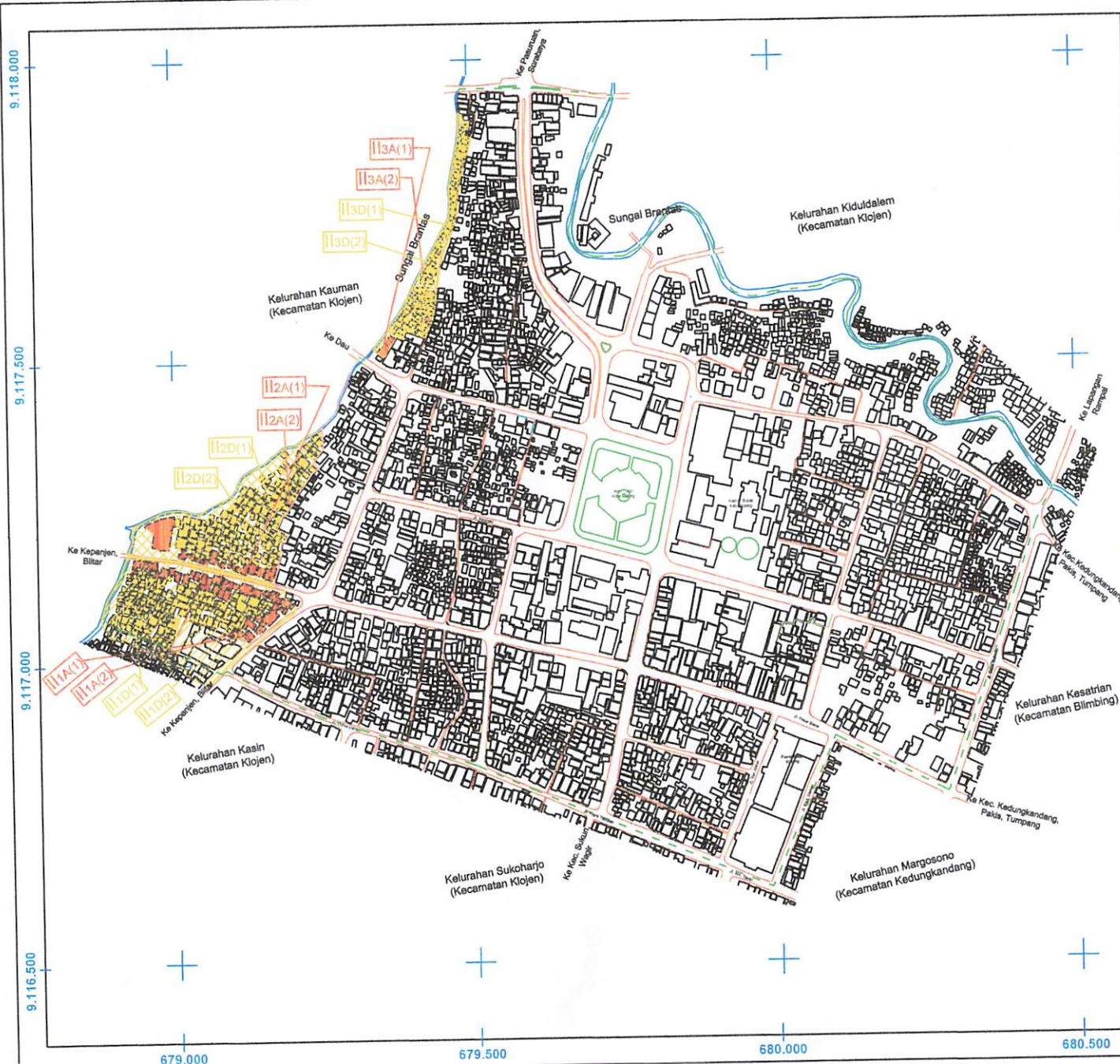
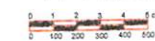
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 1,8

Skala Peta :

1 : 10.000



1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi memuat batasan-batasan dari pembahasan terhadap materi-materi yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Penelitian ini membatasi konteks permasalahan pada *output* nilai kesesuaian pola rata-rata penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan bentukan pola penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lapangan. Untuk itu maka, studi ini diberi batasan-batasan disajikan pada tabel 1.3.

1.5. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah meninjau beberapa teori yang terkait, berdasarkan tema utama yaitu kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan, dalam hal ini adalah kesesuaian pola rata-rata penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan dengan penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di lapangan. Tinjauan pustaka ini selanjutnya digunakan sebagai tinjauan untuk merumuskan landasan teori yang nantinya dipakai sebagai landasan utama dalam penelitian ini.

1.5.1. Guna Lahan Kota

Kajian mengenai guna lahan adalah untuk merumuskan variabel dan tolok ukur penentu guna lahan kota yang sesuai dan faktor-faktor penentu tiap guna lahan. Untuk hal tersebut maka dalam kajian mengenai guna lahan dianggap perlu mengemukakan secara berurutan teori asal penggunaan lahan hingga dapat disimpulkan apa dan bagaimana variabel, tolok ukur penentu guna lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentu dari guna lahan itu.

Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu dan ruang berada di atas tanah, tanah bersama-sama dengan faktor-faktor produksi lain seperti tenaga kerja, modal, teknologi, dan lain-lain menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula. Pemanfaatan tanah sangat menentukan cara-cara masyarakat berfungsi.

Tabel 1.3.
Lingkup Materi

No	Sasaran	Variabel	Lingkup Materi
1	Identifikasi pola dan kondisi faktor penentu guna lahan di lokasi studi	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis guna lahan kota • Faktor penentu guna lahan 	<p>Guna lahan di lokasi studi terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. perumahan b. perdagangan c. industri d. jasa e. tanah tidak ada bangunan <p>Faktor penentu guna lahan di lokasi studi terdiri dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perumahan <ol style="list-style-type: none"> a. Potensi air tanah b. Drainase c. Kelerengan d. Akses/ keterjangkauan <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi - kedekatan dengan jalan utama - kelas jalan - lebar jalan a. Jarak ke fasilitas umum <ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (Pusat Kota) - jarak ke pasar lokal - jarak ke sekolah dasar - jarak ke sekolah menengah pertama - jarak ke sekolah lanjutan atas - jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal - jarak ke tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi) - jarak ke taman untuk umum b. harga tanah c. bahaya lingkungan <ul style="list-style-type: none"> - banjir - longsor h. Kondisi lingkungan (tetangga) <ul style="list-style-type: none"> - jarak dari sumber polusi udara - jarak dari sumber polusi suara • Perdagangan <ol style="list-style-type: none"> a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - lokasi sumber barang dagang - lokasi tenaga kerja - lokasi dari permintaan berbagai pasar akan barang dagang - Pertimbangan pergudangan b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik <ul style="list-style-type: none"> - lereng - drainase - jenis tanah - vegetasi c. keterjangkauan <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - kedekatan dengan jalan utama

No	Sasaran	Variabel	Lingkup Materi
		<ul style="list-style-type: none"> • Optimasi guna lahan 	<p>d. harga tanah e. jarak guna lahan lain yang terkait</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industri <ul style="list-style-type: none"> a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi median, bagi daerah pelayanan. - lokasi bahan baku - lokasi pasar - lokasi pekerja b. Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi angkutan - kedekatan dengan jalan utama c. Kelengkapan sarana-prasarana d. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi kluster-kluster operasional dengan aglomerasi ekonominya - lokasi jaringan produksi internasional yang memanfaatkan lokasi-lokasi di berbagai tempat e. Harga tanah <ul style="list-style-type: none"> • Jasa <ul style="list-style-type: none"> a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - lokasi tenaga kerja - lokasi dari permintaan berbagai pasar akan hasil produksi jasa - Pertimbangan pergudangan b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik lereng <ul style="list-style-type: none"> - drainase - jenis tanah - vegetasi c. Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi angkutan - kedekatan dengan jalan utama d. harga tanah e. jarak guna lahan lain yang terkait • Tanah tidak ada bangunan <ul style="list-style-type: none"> a. luas tanah b. harga tanah d. isu-isu pembangunan <p>Optimasi guna lahan dikaji dari Harga Lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak dan keterkaitan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan.</p> <p>Optimasi guna lahan adalah konsep yang mendukung terciptanya wajah kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna dari sisi guna lahan yang memenuhi faktor penentunya.</p>
2	Identifikasi pola harga lahan di lokasi studi	<ul style="list-style-type: none"> • Pola harga lahan 	<p>Harga lahan yang digunakan dalam studi ini adalah harga lahan menurut Harga Lahan di Pasaran Lahan.</p> <p>Bentukan pola harga lahan yang mungkin, ada dua pola, yang pertama harga lahan tertinggi tepat di pusat kota</p>

No	Sasaran	Variabel	Lingkup Materi
			<p>kemudian semakin menurun seiring dengan semakin jauh jarak dari pusat kota; dan atau yang ke dua harga lahan tertinggi tetap berada tepat di pusat kota kemudian semakin menurun seiring dengan semakin jauh jarak dari pusat kota dan naik lagi pada lokasi-lokasi tertentu yaitu lokasi - lokasi yang memicu naiknya harga lahan.</p> <p>Adapun batasan materi bagi lokasi yang memicu naiknya harga lahan yaitu:⁹</p> <ol style="list-style-type: none"> Lokasi yang memiliki produktivitas lahan tinggi, yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh dari penggunaan lahan tersebut. Lahan yang di atasnya berdiri bangunan yang dapat memicu tumbuhnya multi <i>player effect</i> bagi kawasan sekitarnya. Lokasi yang pemiliknya sangat memaksimalkan pemanfaatan lahannya, diperlihatkan oleh semakin banyak jumlah lantai bangunan dan bangunan umumnya diperuntukkan untuk kegiatan ekonomi dan pelayanan karena letaknya yang strategis untuk kegiatan tersebut. <p>Kelas harga lahan di lokasi studi terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> Harga lahan tertinggi Harga lahan tinggi pertama Harga lahan tinggi ke dua Harga lahan sedang Harga lahan rendah
3	Kesesuaian guna lahan dengan pola harga lahan	• Kesesuaian guna lahan dengan pola harga lahan	<p>kesesuaian guna lahan yang sesuai dengan pola harga lahan adalah sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> Harga lahan tertinggi untuk guna lahan paling optimum Harga lahan tinggi pertama untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua Harga lahan tinggi ke dua untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga Harga lahan sedang untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat Harga lahan rendah untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima <p>Tingkat optimasi guna lahan terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guna lahan paling optimum yaitu guna lahan yang memiliki tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan tertinggi - Guna lahan dengan tingkat optimum kedua yaitu guna lahan yang memiliki tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan pada tingkatan kedua - Guna lahan dengan tingkat optimum ketiga yaitu yaitu guna lahan yang memiliki tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan pada

⁹Seno, Adi. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, ruang web.com. hal. 12.

No	Sasaran	Variabel	Lingkup Materi
	<p data-bbox="144 657 344 685">- Analisa Kurtosis</p> <p data-bbox="144 875 339 904">- Analisa <i>Fit Test</i></p>		<p data-bbox="719 314 893 342">tingkatan ketiga</p> <ul data-bbox="682 342 1286 559" style="list-style-type: none"> - Guna lahan dengan tingkat optimum keempat yaitu yaitu guna lahan yang memiliki tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan pada tingkatan keempat - Guna lahan dengan tingkat optimum kelima yaitu guna lahan yang memiliki tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan pada tingkatan kelima <p data-bbox="682 591 1286 773">Analisa kurtosis adalah untuk memperlihatkan bentuk sebaran data, guna lahan pada pola harga lahan umumnya dengan data sebenarnya di lokasi studi dan selanjutnya untuk mengkaji simpangan antara guna lahan pada pola harga lahan rata-rata dengan data di lapangan.</p> <p data-bbox="682 805 1286 930">Analisa <i>fit test</i> adalah untuk menentukan nilai kecocokan antara pola umum guna lahan berdasarkan pola harga lahan dengan pola guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi.</p>

Sumber : Kajian Pustaka

Seperti diketahui tanah merupakan sumber dasar atau asal makanan, permukiman, air serta zat asam. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah yang baik akan menjamin ekosistem yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta menciptakan struktur politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional masyarakat dan terbatas pada perkembangan kota-kota saja. Tidak dapat disangkal lagi tanah memiliki kegunaan ganda. Oleh karena itu analisis yang dilakukan tidak dibatasi kepada analisis pemakaian tanah secara individual, melainkan analisis tersebut harus didasarkan pada konsep kegiatan ganda dalam suatu daerah. Pada prinsipnya orang selalu ingin memilih tanah yang baik, dekat pada daerah lain untuk kepentingan tertentu. Prinsip umum yang dijadikan pedoman manusia dalam memanfaatkan tanahnya adalah sebagai berikut :⁹

A. Prinsip ongkos minimum; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu :

1. Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal.
2. Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil produksi dengan harga penjualan.
3. Ongkos transportasi bagi orang tenaga kerja serta barang-barang.
4. Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung.

B. Prinsip lokasi median *median location*

Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.

C. Jalur transportasi rutin

Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.

⁹ Asy'ari, Sapari Imam. 1993, *Sosiologi Kota dan Desa*, Usaha Nasional Surabaya, hal. 39-40.

Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya. Misalnya suku Jawa berpegang teguh pada *wewarah*: "*sakdumuk bathuk saknyari bumi, dilabuhi toh pati*", yang berarti bahwa setiap jengkal lahan sekecil apapun akan dipertahankan sampai titik darah penghabisan. Berbeda dengan kalangan etnis Cina yang cenderung lebih mengutamakan kelangsungan usaha dan kegiatan ekonominya ketimbang berkuat mempertahankan sekeping lahan pada tempat tertentu saja. Begitu pula dengan sekelompok masyarakat lain yang pasti akan berbeda sikapnya terhadap lahan.¹⁰ Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan Chapin dan Kaiser menyatakan bahwa struktur kota sangat berkaitan dengan 3 sistem, yaitu :¹¹

- A. Sistem kegiatan, berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaan mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.
- B. Sistem pengembangan lahan, berfokus pada proses perubahan ruang dan penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem kegiatan, sementara.
- C. Sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara dan material.

Berdasarkan pengamatan Chapin dan Kaiser faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi; kualitas lingkungan; persamaan sosial pilihan; dan amenitas sosial.¹² Karena aspek kepentingan umum tidak selalu diperhatikan oleh semua pelaku yang terlibat, maka pemerintah menyusun sistem perencanaan dan panduan sebagai cara untuk menata peranan pemerintah dalam sistem utama yang mempengaruhi

¹⁰ Budihardjo, Eko. 1993, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Erlangga Jakarta, hal. 209.

¹¹ Chapin dan Kaiser, dalam Koestoer, Raldi Hendro, et al. 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta, hal. 149.

¹² Ibid, hal.152.

pemanfaatan lahan dengan menggunakan kekuatan dan ikutan proses politik, maupun kekuatan pasar.

Jika terdapat lokasi yang memenuhi prinsip pemanfaatan tanah menurut masyarakat tersebut maka akan terjadi persaingan dalam mendapatkan tanah di lokasi tersebut. Dalam hal ini harga tanah memegang peranan penting. Harga tanah menentukan permintaan atas tanah serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah.¹³

Dalam masyarakat di mana pemanfaatan tanah itu diatur oleh sistem harga, harga pemakaian tanah dikenal sebagai "sewa" dan tentu saja tanah akan dimanfaatkan oleh mereka yang berani membayar lebih mahal. Akan tetapi di dunia nyata karena berbagai batasan, diperlukan pengendalian terhadap pemanfaatan tanah. Akibatnya (1) tidak akan diperoleh maksimalisasi keuntungan bagi perseorangan dan (2) tidak akan diperoleh pola pemanfaatan tanah yang optimum dari segi masyarakat.¹⁴

Tata guna lahan adalah pengaturan dan pengendalian penggunaan tanah.¹⁵ Bentuk-bentuk tata guna tanah adalah dengan dikeluarkannya produk-produk RTRWKota, RDTRK, RTRK, RTBL dan sebagainya. Dimana didalamnya menetapkan peruntukan-peruntukan lahan yang harmonis sesuai dengan fungsi dan daya dukung lahan dan lingkungan.

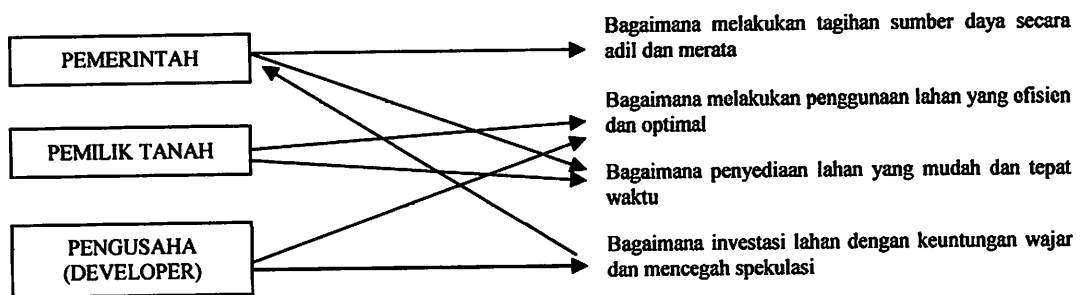
Langkah-langkah yang dilakukan Departemen Dalam Negeri dan Departemen Pekerjaan Umum merupakan suatu langkah jitu untuk mengatasi masalah pertanahan, tetapi apakah kebijakan dan langkah-langkah tersebut secara menyeluruh dapat mengatasi ataupun mengantisipasi perkembangan secara menyeluruh masalah pertanahan yang timbul seiring dengan peningkatan fungsi tata guna tanah itu sendiri, maka perlu peranan pemerintah, swasta, individu, partisipasi masyarakat dan spekulan tanah untuk meningkatkan nilai tanah sekaligus mengendalikan harga tanah dan yang perlu digaris bawahi dalam hal ini bahwa peningkatan nilai tanah tidak sama dengan peningkatan harga tanah tetapi

¹³ Reksodiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ghanesa, Bandung, hal. 16.

¹⁴ Cahyono, Bambang Tri. 1982, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, hal. 26.

¹⁵ Jayadinata J.T. 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung, hal. 10.

memiliki hubungan sebab akibat yaitu dengan meningkatnya nilai tanah tertentu harga tanah juga akan meningkat, hal ini untuk menghindari persepsi yang ditimbulkan dari masalah pertanahan yang hubungannya dengan peningkatan nilai tanah dan harga tanah. Dalam hal ini peningkatan nilai tanah dapat dipengaruhi oleh 3 faktor besar yang berpengaruh antara lain Pemerintah, pemilik lahan dan developer (pengusaha).



Dari ketiga faktor penentu terhadap harga tanah di atas, tanpa didukung oleh implikasi dari konsep yang benar/ penataan pola penggunaan tanah/ lahan dalam menentukan nilai lahan suatu kawasan maka tentu tidak akan berhasil optimal, sebab untuk menentukan harga atau nilai tanah suatu kawasan harus menggunakan suatu metode dari konsep *Urban Land Policy* karena dari keduanya selalu berkaitan baik dilihat dari segi tujuan maupun pengertian umum, sebab secara umum tujuan dari penataan pola penggunaan tanah adalah untuk mengatur pola pemilikan tanah tetapi juga untuk menentukan nilai tanah suatu kawasan yang terkena dampak kebijaksanaan pertanahan (*Urban Land Policy*).¹⁶

Pola guna lahan memiliki implikasi positif dan negatif sebagai suatu usaha pembangunan fisik, implikasi tersebut akan menyangkut aspek-aspek sosial, ekonomi dan fisik. Dalam hal ini penerapan implikasi konsep kebijaksanaan pola tata penggunaan tanah/ lahan dari aspek sosial, yaitu menjamin keadilan bagi setiap individu pemilik tanah yang ikut berpartisipasi dalam penataan tanah/ *Urban Land Policy*, baik individu yang mempunyai tanah milik luas, sedang

¹⁶ Karyoedi, Mochtar. 1993, dalam Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arahan Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

maupun sempit. Untuk dasar pemikiran dari segi ekonomis, yaitu membantu menciptakan suatu perubahan nilai lahan atau harga lahan dari kondisi semula. Sedangkan dari segi fisik itu sendiri, membantu mempercepat aspek penataan ruang dan pembangunan spasial.

Pengertian ruang secara umum adalah permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfera, tempat hidup tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia. Pengertian ruang secara geografi regional (khusus), yaitu suatu wilayah yang mempunyai batas geografi regional, ruang dapat merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas geografi, yaitu batas menurut keadaan fisik, sosial atau pemerintahan, yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah dibawahnya serta lapisan udara di atasnya.¹⁷

Pengertian tanah diambil dari berbagai sumber adalah sebagai berikut:

- A. Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan seluruh permukaan bumi yang dihuni oleh kira-kira 5 milyar jiwa hanya sekitar 25 % merupakan daratan tempat tinggal manusia.¹⁸
- B. Tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis, sekaligus magiskosmis menurut pandangan bangsa Indonesia; sering ia pula memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁹
- C. Tanah atau lahan adalah sumber daya alam karunia Tuhan Yang Maha Esa (*resource endowment*) yang bersifat langka, terlebih di wilayah perkotaan dan lahan merupakan salah satu komponen pokok pembangunan fisik di wilayah perkotaan yang sediaanannya makin terbatas, seiring tuntutan kebutuhan yang terus meningkat.²⁰

¹⁷ Jayadinata.J.T. 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung, hal. 8.

¹⁸ Ibid, hal. 1.

¹⁹ Salendeho, John. 1988, dalam Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arahan Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

²⁰ Karyoedi, Mochtarram. 1993, dalam Rony Surya.1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arahan Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

Karakteristik pasar tanah dapat dibagi menjadi 8 bagian yaitu :²¹

- A. Lokasi yang tetap, sehingga pasar tanah merupakan pasar lokal
- B. Tak ada standar pada pasar tanah dan frekwensi yang heterogen dari jenis-jenis tanah
- C. Pemindehan hak milik (*transfer*) dari tanah memerlukan suatu undang-undang khusus
- D. tergantung dari kondisi permintaan dan penawaran setempat
- E. dalam hal transaksinya, memerlukan banyak pertimbangan
- F. jika dibeli dengan kredit, maka hal ini memerlukan persetujuan antara penjual dan pembeli serta besarnya tingkat bunga
- G. jarang bertemu antara pembeli dengan penjual
- H. pada umumnya transaksi tanah menggunakan jasa makelar.

Beberapa faktor yang menyebabkan tanah digunakan sebagai investasi :²²

- A. Karena adanya kecendrungan orang terhadap pemilikan tanah sebagai kekayaan yang layak
- B. Karakteristik dari tanah yang merupakan investasi jangka panjang
- C. Investor tahu keadaan pasar tanah dan barang tak bergerak
- D. Investor dapat mengawasi sendiri investasinya
- E. Kepercayaan bahwa dengan investasi barang tak bergerak/ sumberdaya tanah, maka akan terhindar dari inflasi.

Pola penggunaan lahan terhadap kota akan memperlihatkan bentukan pola ruang kota. Barry Garner dan Maurice Yeates dalam bukunya *The North American City* mengemukakan bahwa semakin berkembang sebuah kota, maka akan semakin kompleks dan semakin banyak fungsi yang diembannya dan pertumbuhan atau perkembangan kawasan terbangunnya akan menetes atau menjalar melampaui batas administratif kota tersebut. Sebagai akibatnya, definisi kota secara legal dan administratif menjadi kurang bermanfaat dalam studi-studi perkotaan karena kota-

²¹ Cahyono, Bambang Tri. 1982, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, hal. 26.

²² Ibid, hal. 28.

kota tersebut seringkali mempersempit luas dan tingkat wilayahnya serta mengurangi ukuran jumlah penduduk yang sebenarnya.²³

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1997 tentang pemetaan penggunaan tanah perdesaan; perkotaan; kemampuan tanah dan penggunaan simbol/ warna untuk penyajian peta, Penggunaan tanah perkotaan dikelompokkan menjadi 7 jenis, dengan uraian sebagai berikut :²⁴

- A. Perumahan adalah kelompok bangunan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- B. Perdagangan adalah tempat kegiatan transaksi barang dan jasa; secara fisik berupa bangunan pasar, toko, pertokoan, mall, plaza, serta pergudangan.
- C. Industri adalah bangunan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/ setengah jadi menjadi barang jadi (industri manufaktur).
- D. Jasa adalah kegiatan pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial dan budaya masyarakat kota.
- E. Tanah tidak ada bangunan adalah areal tanah yang belum atau tidak digunakan untuk bangunan perkotaan. Kelompok ini meliputi tanah kosong, areal pertanian basah dan kering, tambak dan hutan.
- F. Taman adalah areal tanah yang berfungsi sebagai ruang terbuka, hutan kota, atau taman kota.
- G. Perairan adalah areal genangan atau aliran air permanen atau musiman yang terjadi secara buatan maupun alami.

Variabel dari tiap guna lahan ditentukan dari karakter pemilihan lokasi untuk tiap guna lahan. Adapun karakter pemilihan lokasi untuk tiap guna lahan adalah sebagai berikut:

²³ Sadyohutomo, Mulyono. 2006, *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal. 72.

²⁴ Ibid.

Tabel 1.4.
Karakteristik Tiap-Tiap Guna Lahan Kota

Guna lahan	Karakter Kegiatan	Karakter pemilihan lokasi
Perumahan	<p>Perumahan adalah kelompok bangunan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.²⁶</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Potensi air tanah > 20 liter/detik b. Drainase baik c. Kelerengan 0-8 % d. Jarak dengan fasilitas pelayanan <ul style="list-style-type: none"> 1. jarak ke pusat tempat kerja 20-30 menit 2. jarak ke pusat kota (pasar, dan sebagainya) 3. jarak ke pasar lokal 10 menit 4. jarak ke sekolah dasar 10 menit 5. jarak ke sekolah menengah pertama 20 menit 6. jarak ke sekolah lanjutan atas 20-30 menit 7. jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 10 menit 8. jarak ke tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi) 20 menit 9. jarak ke taman untuk umum (seperti kebun bintang dan sebagainya) 30-60 menit. e. Kualitas dan bahaya lingkungan (udara, kebisingan rendah, banjir, potensi longsor dan lain-lain) f. penampilan tetangga g. biaya pengadaan lahan
Perdagangan	<p>Pengertian perdagangan berdasar UU No.18 Tahun 2000 pasal 1 ayat 12 adalah kegiatan usaha membeli dan menjual, termasuk kegiatan tukar menukar barang, tanpa mengubah bentuk atau sifatnya. Sedangkan di dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.23/MPP/Kep/1/1998 pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa perdagangan adalah kegiatan jual beli barang dan/atau jasa yang dilakukan secara terus-menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/jasa dengan disertai imbalan atau kompensasi. Beberapa istilah perdagangan berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.23/MPP/Kep/1/1998 :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pedagang pengecer (retailer) adalah Agen Pabrik dan Agen Penjualan, Agen Pembelian, Agen Penjualan Pemegang Merek, Pemasok (supplier), Dealer Pengecer, dan Pengecer Tanpa Toko. Pada pasal 3 ayat 2, pedagang pengecer dibedakan menjadi Pedagang Pengecer Skala Kecil dan Pedagang Pengecer Skala Besar. <ul style="list-style-type: none"> - Pedagang Pengecer Skala Kecil harus memenuhi Ketentuan sebagai berikut : 	<ul style="list-style-type: none"> a. Prinsip ongkos minimum; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu: <ul style="list-style-type: none"> 1. Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal. 2. Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan. 3. Ongkos transportasi bagi orang (tenaga kerja) serta barang-barang. 4. Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung. b. Prinsip lokasi median (median location) <p>Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.</p> c. Jalur transportasi rutin <p>Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.</p> d. Kondisi lingkungan (tetangga) memengaruhi tingkat kenyamanan (kedekatan dengan sumber

²⁶ Reksohadiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, hal. 75.

Jenis guna lahan	Karakter Kegiatan	Karakter pemilihan lokasi
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki modal usaha di luar tanah dan bangunan tempat usaha tidak lebih dari Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah); ▪ Hanya memperkerjakan beberapa orang atau dikerjakan oleh pemilik sendiri dan keluarganya. <p>- Pedagang Pengecer Skala Besar harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki modal usaha di luar tanah dan bangunan tempat usaha sekurang-kurangnya Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah); ▪ Menggunakan teknologi pemasaran dan pelayanan modern; ▪ Menguasai gudang secukupnya sesuai dengan komoditi yang diperdagangkan; ▪ Menerapkan manajemen modern dalam pengelolaan usahanya. <p>b. Pemasok (supplier) adalah perorangan atau badan usaha yang bertindak atas namanya sendiri secara teratur memenuhi kebutuhan pihak-pihak lain dengan berbagai macam barang dalam parati kecil yang oleh pihak-pihak lain tersebut membelinya dengan tujuan untuk dijual kembali atau digunakan dalam kegiatan usahanya.</p> <p>c. Toko adalah tempat atau bangunan yang diperuntukkan bagi perorangan, perusahaan atau koperasi untuk melakukan penjualan secara langsung kepada konsumen.</p> <p>Istilah perdagangan berdasarkan Kotler dan Armstrong di dalam bukunya berjudul Dasar-dasar Pemasaran, Jilid 2 hal 48-49, membagi tiga tipe utama dari pengecer murah, yaitu :</p> <p>a. Outlet pabrik (factory outlet) Outlet pabrik adalah pengecer murah yang dimiliki dan dioperasikan oleh pabrik dan biasanya menjual kelebihan produksi pabrik, barang yang sudah tidak diproduksi lagi, atau barang yang tidak selalu diproduksi. Contoh di Amerika Serikat; The Burlington Coat Factory Warehouse, outlet pabrik dari Levi Staruss, dan lain-lain. Di Amerika Serikat,</p>	<p>polusi udara dan suara)</p> <p>Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya.</p>

Jenis guna lahan	Karakter Kegiatan	Karakter pemilihan lokasi
	<p>outlet-outlet seperti itu kadang-kadang disatukan menjadi mal outlet pabrik dan pusat eceran bernilai tinggi, disitu puluhan toko menawarkan harga sampai 50 persen lebih murah dari harga eceran normal dari berbagai produk. Mal outlet terutama terdiri dari outlet pabrik, pusat eceran bernilai tinggi merupakan gabungan outlet pabrik dengan outlet toko eceran murah dan toserba yang sedang cuci gudang.</p> <p>b. Pengecer murah independen (independent off-price retailer). Pengecer murah independen adalah pengecer murah yang dimiliki atau dijalankan oleh wiraswasta atau merupakan divisi dari perusahaan pengecer yang lebih besar. Walaupun banyak pengecer murah dijalankan oleh pengusaha kecil independen, kebanyakan pengecer murah berukuran besar dimiliki oleh rangkaian pengecer besar.</p> <p>c. Klub gudang (warehouse club atau klub pedagang besar/wholesale club, atau keanggotaan gudang/warehouse membership). Klub Gudang (atau klub pedagang besar) adalah pengecer murah yang menjual barang dagangan bermerek, peralatan rumah tangga, pakaian, dan aneka macam barang lain dalam jenis terbatas dengan potongan harga besar bagi anggota yang membayar iuran keanggotaan selama tahunan.</p>	
Industri	<p>Menurut Mc Kendrick, et. al (2000) ada 4 jenis organisasi fungsional dalam industri:</p> <ol style="list-style-type: none"> berkaitan dengan prosesing bahan baku kegiatan fabrikasi dan integratif kegiatan integratif administratif <p>Tanah yang digunakan dalam industri adalah untuk tempat bekerja (pabrik), gudang, rumah karyawan dan sebagainya. Beberapa hal yang jadi pertimbangan dalam penentuan lokasi industri, terutama faktor biaya-biaya yang lebih murah dan akses pasar, sudah diketahui secara umum. Selain itu juga menekankan tiga faktor tambahan yaitu kebijakan publik yang melengkapi aset-aset spesifik perusahaan; pembentukan kluster - kluster operasional, dengan aglomerasi ekonominya; dan jaringan produksi internasional yang memanfaatkan lokasi-lokasi di berbagai tempat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Aksesibiliti, Ketersediaan layanan (transport, bank, keamanan, pedagang investasi, prosesing data, subkontraktor, pembuangan limbah, toko reparasi & periklanan, percetakan dan penerbitan) Kelengkapan sarana-prasarana Lokasi median Biaya pengadaan lahan <p>Teori tempat sentral juga memberikan kerangka untuk menjelaskan lokasi industri, khususnya bagi perusahaan yang berlokasi menyebar, yang memperhatikan ukuran kota. Contoh beberapa industri makanan, minuman, pakaian.</p> <p>e. atau lokasi berorientasi pada salah satu dari 3 hal.</p> <p>Pilihan Lokasi industri ada 3 yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> Industri berhaluan bahan <p>Lokasi Paling Murah menurut Weber (1929). Ia membe-dakan industri <i>gross-material & pure-material</i>. Bila material berada dimana-mana, lokasi akan mendekati pasar. Sebaliknya untuk material yg lokasinya tertentu, pabrikasi akan berada di situ (seringkali jauh dari pasar). Weber menyarankan</p>

Jenis guna lahan	Karakter Kegiatan	Karakter pemilihan lokasi
		<p>agar lokasi dekat bahan baku atau pasar. Lokasi <i>intermediate</i> biasanya lebih mahal transportasinya, terutama untuk jenis <i>fragile</i> dengan biaya pengepakan tambahan. Sebaliknya rute jauh dapat menurunkan tarif dalam struktur <i>rate</i> anak tangga.</p> <p>2. Industri berhaluan pasar</p> <p>Pertimbangan pasar. Dekat pasar dapat mengurangi biaya pembelian, transportasi, dan distribusi. FOB (<i>Freight On Board</i>) merupakan salah satu harga penentu. seolah lokasi tidak mempengaruhi keputusan atau penjualan, para pembeli membayar transportasi. Pengusaha cenderung memilih lokasi dekat dengan pasar. <i>Uniform Delivered Pricing</i> harga penjualan disemua tempat sama. Produsen harus memperhatikan lokasi penjualan (pasar) karena biaya transportasi ditanggung produsen</p> <p>3. Industri berhaluan pekerja</p> <p>Upah buruh juga mempengaruhi lokasi industri. Kompleks industri (Isard, mengkaitkan pendekatan biaya terkecil Weber ke kelengkapan analitik input-output untuk memperlihatkan hubungan antar perusahaan dan aliran uang). Contoh industri petrokimia Puerto Rico, sabit industri Caroline, Piedmont, dan New Orleans. Losch memberikan alternatif dari pendekatan lokasi biaya terkecil Weber dalam kerucut demand spasial.</p> <p>f. Pengendalian lingkungan (pedoman & peraturan) dan ijin pembangunan akan mempengaruhi keputusan lokasi. Perusahaan besar lebih mudah menyesuaikan diri, perusahaan yang sudah ada lebih mudah memperluas dari pada membangun industri yang baru.</p>
Jasa	<p>Jasa adalah kegiatan pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial dan budaya masyarakat kota.²⁶</p> <p>Jasa dapat terdiri dari Bengkel, bank, pegadaian, hotel, agen perjalanan, pengacara, notaris.²⁷</p>	<p>a. Prinsip ongkos minimum; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal. - Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan. - Ongkos transportasi bagi orang (tenaga kerja) serta barang-barang. - Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung. <p>b. Prinsip lokasi median (median location)</p> <p>Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos</p>

²⁶Sadyohutomo, Mulyono. 2006, *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal .71.

²⁷Rahman, Abdul. et, al. 1992, *Penilaian Harga Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara Malaysia, hal. 192.

Jenis guna lahan	Karakter Kegiatan	Karakter pemilihan lokasi
		<p>minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.</p> <p>c. Jalur transportasi rutin Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.</p> <p>d. Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya.</p>
Tanah tidak ada bangunan	<p>Tanah tidak ada bangunan adalah areal tanah yang belum atau tidak digunakan untuk bangunan perkotaan. Kelompok ini meliputi tanah kosong, areal pertanian basah dan kering, tambak dan hutan.²⁸ Mencakup areal tanah yang belum digunakan/ dimanfaatkan tetapi telah ada ketetapan rencana peruntukan lahannya.²⁹</p>	<p>a. merupakan tanah yang dimaknai sebagai harta investasi</p> <p>b. pemilihan lokasi bisa karena 2 prinsip pola pemanfaatan tanah oleh masyarakat kota di bawah ini :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengalaman langsung : status tanah, tingkat pendidikan, mata pencaharian, kegiatan sehari-hari, hubungan dengan wilayah, pengalaman di luar wilayah. - pengalaman tak langsung : pengalaman orang lain di dapat dengan hubungan pribadi.
Taman	<p>Mencakup semua areal tanah untuk kegiatan non produksi, seperti lapangan tembak, alun-alun kota, alun-alun bundar dan sebagainya.³⁰ Karakter guna lahan dianggap lebih syarat akan nilai sosial (fungsi keberlanjutan lingkungan), tidak dinilai secara ekonomis.</p>	<p>a. merupakan tanah yang lebih dimaknai bernilai sosial dibanding ekonomi</p> <p>b. lokasi bisa jadi berada di pusat kota sebagai "land mark"</p> <p>c. sesuai dengan fungsinya untuk menghijaukan, sebagai elemen peneduh dan penghasil O₂ kota maka lokasinya berada pada kawasan padat pejalan kaki, tinggi polusi.</p> <p>d. bentuk bisa juga berupa lahan kosong kota.</p>
Perairan	<p>Mencakup areal genangan atau aliran air permanen atau musiman yang terjadi secara buatan maupun alami. Karakter guna lahan dianggap lebih syarat akan nilai sosial (fungsi keberlanjutan lingkungan), tidak dinilai secara ekonomis.</p>	<p>a. merupakan tanah yang lebih dimaknai bernilai sosial dibanding ekonomi</p> <p>b. kawasan konservasi SDA (sungai, irigasi dan sebagainya)</p>

Sumber : kajian pustaka

²⁸Sadyohutomo, loc. cit.

²⁹Koestoer, Raldi Hendro. *et al.* 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta, hal. 154.

³⁰Sadyohutomo, loc. cit.

Berdasarkan kajian terhadap pengertian dan karakter masing-masing guna lahan, dengan demikian guna lahan kota dalam studi ini terdiri dari: *perumahan, perdagangan, industri, jasa dan tanah tidak ada bangunan.*

Pola penggunaan tanah kota ditetapkan berdasarkan kemampuan tanah terhadap faktor-faktor guna lahannya. Kemampuan tanah menggambarkan potensi tanah secara umum untuk berbagai penggunaan dengan mempertimbangkan resiko kerusakan tanah dan faktor-faktor pembatas tanah terhadap penggunaannya (*limiting factors*). Unsur – unsur sifat fisik tanah yang dipergunakan untuk menunjukkan suatu potensi kemampuan tanah dapat berbeda-beda tergantung pada cara yang digunakan. Biasanya yang sering digunakan adalah unsur lereng, kedalaman efektif tanah, tekstur, drainase, kepekaan erosi dan faktor pembatas. Ada 2 cara di dalam menyajikan kemampuan tanah, yaitu (1) dengan cara membuat kelas kemampuan lahan dan (2) dengan cara menyajikan potensi tanah secara apa adanya tanpa membuat kelas kemampuannya. Dengan menentukan kelas kemampuan tanah pada cara pertama berarti cara ini telah mengasumsikan penggunaan tanah untuk pertanian walaupun masih secara umum. Pada cara kedua lebih mementingkan potensi fisik yang menonjol tanpa membuat kelas untuk penggunaannya. Pemakai diberi kebebasan untuk menginterpretasikan potensi yang disajikan untuk penggunaan tanah yang diinginkan baik untuk pertanian maupun bukan untuk pertanian.³¹

Kesesuaian tanah adalah penilaian mengenai kesesuaian suatu bentang tanah terhadap penggunaan tertentu pada tingkat pengelolaan dan hasil yang wajar, dengan tetap memperhatikan kelestarian produktivitas dan lingkungannya. Penilaian kesesuaian tanah bertujuan menetapkan pilihan penggunaan tanah tertentu yang secara ekonomis menguntungkan dan berwawasan lingkungan. Adapun langkah-langkah untuk menyusun kelas kesesuaian tanah untuk penggunaan tertentu adalah sebagai berikut :³²

- A. Pelajari sifat-sifat tanah yang bagaimana yang dibutuhkan oleh tanaman atau bangunan yang akan ditanam atau dibangun.

³¹ Sadyohutomo, op. cit., hal. 27-30.

³² Ibid. hal. 33-36.

- B. Pilih beberapa sifat-sifat tanah yang erat kaitannya dengan kebutuhan tanaman/ bangunan tersebut untuk digunakan sebagai parameter kelas kesesuaian tanah. Setiap jenis penggunaan tanah mungkin menggunakan parameter yang berbeda-beda sesuai kebutuhan seperti yang ditentukan pada langkah pertama.
- C. Buat klasifikasi untuk setiap parameter secara berjenjang sesuai dengan ketelitian yang dikehendaki.
- D. Buat kombinasi antar kelas parameter –parameter untuk membuat tingkat kesesuaian tanah, mulai dari yang paling sesuai sampai dengan yang tidak sesuai.

Pola lokasi kota-kota ditunjukkan berdasarkan ukuran dan bentuk. Setiap pola merupakan hasil dari fungsi-fungsi yang berbeda dan dasar dukungan kota serta telah ditetapkan pada lokasi tertentu. Pola-pola tersebut menurut Hartshorn (1980) adalah: (a) pola linier, kota-kota berjajar sepanjang jalur transportasi seperti: sungai, kereta api atau pantai; (b) pola kantong, merupakan kota-kota besar yang mengelompok; (c) pola hierarki, beberapa kota dengan ukuran yang berbeda dalam satu wilayah terpola dengan teratur. Pusat kota merupakan sebagian dari luas kota yang dicirikan adanya prasarana perkotaan, seperti bangunan yang besar-besar bagi pemerintahan, rumah sakit, sekolah, pasar dan sebagainya, taman serta alun-alun yang luas dan jalan aspal yang lebar.³³

Dalam pola tata guna tanah perkotaan yang berhubungan dengan nilai ekonomi, terdapat beberapa teori yaitu teori konsentrik E.W Burgess, teori sektor dan teori pusat lipat ganda. Dimana penjelasannya masing-masing adalah sebagai berikut:³⁴

A. Teori konsentrik

Pada lingkaran dalam terletak pusat kota (Central Bussines District atau CBD) yang terdiri atas : bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan toko pusat perbelanjaan (1); pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih : rumah-rumah sewaan, kawasan industri, perumahan buruh (2); pada lingkaran tengah

³³ Raldi Hendro Koestoer *et al.* 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta, hal .73.

³⁴ Johara.T.J. 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung, hal. 129-132.

kedua terletak jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik (3); pada lingkaran luar terdapat jalur madyawisma, yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya (middle class) (4); di luar lingkaran terdapat jalur pendugdag atau jalur penglajon (jalur ulang-alik) : sepanjang jalan besar terdapat perumahan masyarakat golongan madya dan golongan atas atau masyarakat upa kota (5).

B. Teori sektor (Homer Hoyt), bahwa kota tersusun atas :

Pada lingkaran pusat terdapat pusat kota atau CBD (1); pada sektor tertentu terdapat kawasan industri ringan dan kawasan perdagangan (2); dekat pusat kota dan dekat sektor tersebut di atas, pada bagian sebelah-menyebelahnya, terdapat sektor murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau kaum buruh (3); agak jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan, terletak sektor madyawisma (4); kemudian lebih jauh lagi terdapat sektor adiwisma, kawasan tempat tinggal golongan atas (5).

C. Teori pusat lipat ganda R.D. Mc Kenzie, kota terdiri atas :

Pusat kota atau CBD (1); kawasan niaga dan industri ringan (2); kawasan murbawisma, tempat tinggal berkulitas rendah (3); kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualitas menengah (4); kawasan adiwisma, tempat tinggal berkualitas tinggi (5); pusat industri berat (6); pusat niaga atau perbelanjaan lain di pinggiran (7); upakota, untuk kawasan madyawisma dan adiwisma (8); upakota (suburb) untuk kawasan industri (9)

d. Teori pusat christaller

Suatu kota semula homogen dan menyebar secara merata, dimana kota ini bersifat subsistem dalam arti kebutuhannya dipenuhi secara merata dimana kota ini bersifat subsistem dalam arti kebutuhannya dipenuhi secara sendiri-sendiri. Namun seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan penduduk, maka akan timbul pusat-pusat pelayanan. Kemudian pusat-pusat pelayanan itu saling bersinggungan yang pada perkembangannya ada daerah yang tidak terlayani (*overlay*). Selanjutnya pusat pelayanan akan membentuk segi enam sehingga terjadi heksagonal christaller. Titik-titik pelayanan pada heksagonal cenderung tersebar di dalam wilayah menurut pola berbenuk heksagon. Dengan syarat: topografi yang

seragam sehingga tdk ada bagian wilayah yg mendapat pengaruh lereng atau lainnya dlm hub dgn jalur pengangkutan, kehidupan ekonomi yg homogen & tdk memungkinkan adanya produksi primer. Oleh karena titik-titik pelayanan pada heksagonal dalam perkembangannya tidak dapat melayani kebutuhan masyarakat yang terus meningkat serta akibat keterbatasan topografi dan hal yang telah disebutkan sebelumnya, sehingga untuk mengatasinya timbul pelayan berjenjang, selanjutnya titik dari pelayanan berjenjang akan membentuk kota.

Keempat konsep tersebut dalam satu hal ternyata menunjukkan satu kesamaan yakni adanya pusat perdagangan dan jasa (*Central Business Distric*) yang terkonsentrasi. Kawasan inilah yang kemudian disebut sebagai kawasan pusat kota. Adapun ciri pusat kota menurut beberapa sumber sebagai berikut :

- A. Kota-kota di Jawa pada umumnya dibangun berdasarkan suatu konsepsi tata ruang yang sama, yaitu adanya pusat kota yang ditandai dengan sebuah lapangan luas yang ditengahnya ditanam sebuah atau dua buah pohon beringin. Lapangan ini biasa disebut sebagai alun-alun. Kawasan pusat kota, adalah bagian kota yang memiliki ciri khas sehubungan dengan lokasinya yang di pusat, juga ditandai dengan adanya bermacam-macam fungsi kegiatan seperti administrasi, perdagangan, jasa, rekreasi dan sosial budaya, serta ditandai dengan intensitas penggunaan lahan yang tinggi ³⁵
- B. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia definisi kawasan pusat kota adalah tempat yang letaknya di tengah-tengah kota.
- C. Sedang yang merupakan ciri dari pusat kota pada umumnya : ³⁶
 1. Merupakan daerah yang mempunyai konsentrasi tertinggi karena merupakan pusat kegiatan: perdagangan, perkantoran, pelayanan dan jasa.
 2. Skala pelayanan tidak hanya penduduk dalam kota tetapi mencakup penduduk di wilayah sekitar bahkan regional dan nasional.

³⁵ Hadinoto *et al.* 1996, *Perkembangan Kota & Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*, LPPKM PETRA Surabaya, hal. 13.

³⁶Chapin, F Steward *et al.* 1979, *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, Chicago, hal. 31.

3. Bentuk bangunan cenderung vertikal dan intensitas guna lahan dan harga tanah paling tinggi di wilayah tersebut.
4. Orientasi pergerakan masyarakat menuju ke sana dan intensitas kendaraan dan pejalan kaki paling tinggi.

Dari variabel-variabel guna lahan diatas, maka hubungan guna lahan dengan harga lahan dapat diketahui dengan terlebih dahulu mengetahui hubungan harga lahan dengan faktor-faktor penentu guna lahan untuk itu digunakan hipotesis.

Hipotesis (*hypothesis*) berasal dari bahasa Yunani, *hupo* = sementara; dan *thesis* = pernyataan dugaan. Karena merupakan pernyataan sementara, maka hipotesis harus diuji kebenarannya. Hipotesis dibedakan menjadi dua, yaitu hipotesis penelitian dan hipotesis statistik. Hipotesis penelitian, sifatnya proporsional (verbal), karena itu hipotesis penelitian dapat diuji jika telah diterjemahkan menjadi hipotesis statistika agar lebih lanjut dapat ditindaklanjuti secara operasional.³⁷

Untuk mengetahui tingkat kesesuaian penggunaan lahan dengan pola harga lahan dapat dianalisa dengan analisa uji kecocokan model atau *fit test*. Analisa ini mengatakan jika nilai X^2 kecil, berarti frekuensi hasil observasi sangat dekat dengan frekuensi harapan, dan hal ini menunjukkan adanya kesesuaian yang baik. Jika nilai besar, berarti frekuensi hasil observasi berbeda cukup besar dari frekuensi harapan, sehingga kesesuaiannya buruk.

1.5.2. Harga Lahan

Kajian mengenai harga lahan adalah untuk merumuskan variabel dan tolok ukur penentu pola harga lahan di lokasi studi. Harga lahan yang dimaksud disini adalah harga lahan menurut harga pada pasaran lahan.

Harga tanah adalah merupakan fungsi dari nilai tanah atau dengan perkataan lain tinggi rendahnya harga tanah akan dapat diatur oleh perubahan pada

³⁷M. Hariwijaya. 2006, *Metodologi dan Teknik Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Pustaka Setia Bandung, hal. 120.

nilai tanah. Harga tanah ada dua yaitu harga tanah berdasarkan harga di pasaran dan harga tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak.³⁸

Ada dua jenis sewa tanah/ nilai harga tanah sesuai dengan jenis pemanfaatan tanah antara lain:³⁹

A. *Rent surfaces*

Yang didasarkan pada hasil produksi dan faktor-faktor produksi, konsep ini tidak dipakai karena tidak didasarkan keuntungan lokasi.

B. *Rent gradient*

Harga tanah makin berkembang dengan lebih cepat bila tempat lebih dekat dari pasar dan berkurang lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar. Sepanjang jalan keasar di kota dimungkinkan terdapat tempat-tempat yang memiliki berbagai faktor yang menguntungkan sehingga mungkin saja kurva rent gradient tersebut mempunyai gelombang.

Teori pola penggunaan tanah menurut Johan Henrich Von Thunen adalah mengembangkan teori tentang hubungan antara perbedaan lokasi pada tata ruang dengan pola penggunaan tanah. Dengan dasar-dasar pemikiran setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu. Seseorang selalu ingin memilih tanah yang baik dan kondisi lingkungan yang baik, serta dekat dengan tempat yang lain untuk kepentingan tertentu. Dalam hal ini harga memegang peranan yang penting. Harga menentukan permintaan atas tanah serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah.

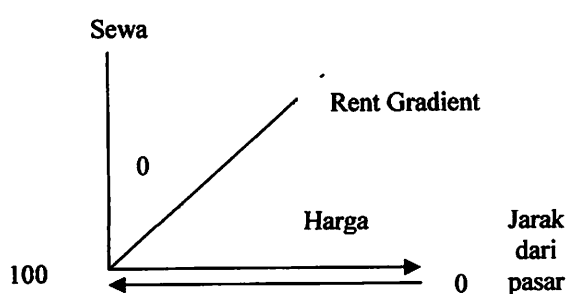
Ada berbagai alasan mengapa seseorang, perusahaan dan lembaga-lembaga berani membayar mahal dalam hal pemanfaatan tanah. Untuk kegiatan tertentu pasti ada preferensi terhadap tanah tertentu. Dalam masyarakat di mana pemanfaatan tanah diatur oleh sistem harga, harga pemakaian tanah dikenal sebagai sewa. Bila sewa dilihat dari segi tanah untuk maksud-maksud tertentu maka terdapatlah kurva Kecendrungan Nilai Sewa tanah (KNS). Pada tempat yang tidak menguntungkan maka tidak ada tingkat hasil yang menutup ongkos yang

³⁸ Rahman, Abdul et. al. 1992, *Penilaian Harga Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara Malaysia, hal. 25.

³⁹ Reksohadiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ghanesa, Bandung, hal. 14.

dikeluarkan. Adapun karakteristiknya dapat dinyatakan: sewa makin meningkat dengan lebih cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar dan berkurang dengan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar.⁴⁰

Hasil per satuan luas relatif lebih banyak pada tempat-tempat dekat pasar. Ini berarti bahwa hasil penerimaan sewa dapat diperoleh dan lebih sensitif terhadap ongkos transport karena lebih banyak komoditi yang harus ditransport dari dan ke daerah tersebut. Oleh karena itu harga produk hanya turun perlahan dengan bertambahnya jarak. Dengan demikian sewa merupakan fungsi jarak.⁴¹



Kurva sewa tanah
Sumber: Sukanto
Reksohadiprodjo, *Ekonomi Perkotaan*, 1998.

Von Thunen merupakan pionir pemanfaatan keruangan tanah. Dasar pemikiran yang dipakai adalah bahwa tanah harus dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga menghasilkan nilai sewa tertentu. Von Thunen membuat bentuk pemanfaatan tanah konsentris melingkari kota yang merupakan pasar, sehingga yang penting kemudian adalah menyusun daerah tanaman secara ekonomis.

Kajian mengenai teori dasar penggunaan lahan Von Thunen adalah sebagai tolok ukur penentu pola guna lahan kota yaitu sebagai prinsip dasar pemanfaatan ruang secara umum. Teori Von Thunen tidak digunakan untuk merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi pola guna lahan di lokasi studi yang memiliki beragam fungsi lahan. Karena teori penggunaan lahan Von Thunen menguraikan mengenai nilai lahan untuk fungsi pertanian. Jadi, prinsip dasar yang dapat dipakai adalah bahwa nilai sewa makin meningkat dengan lebih cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar (pusat) dan berkurang dengan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar (pusat). Dimana faktor jarak dari pusat kota menentukan tingkat harga tanah dan tingkat harga tanah akan mempengaruhi tingkat permintaan dan

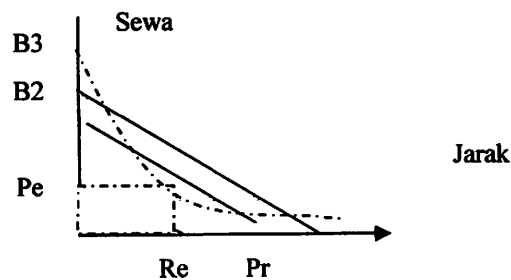
⁴⁰ Reksohadiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ghanesa, Bandung, hal. 80.

⁴¹ Ibid, hal. 81.

penawaran tanah. Bahwa tanah harus dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga menghasilkan nilai ekonomis bagi pemiliknya.

Selanjutnya mengembangkan dari teori von thunen, William Allonso mengembangkan Teori Harga lahan beliau mengembangkan model lokasi dalam kota untuk kepentingan suatu perusahaan dengan menggunakan fungsi penawaran sewa tanah. Model yang dihasilkan adalah merupakan hipotesa *isopropit* yang menunjukkan bagaimana suatu perusahaan bersedia membayar berbagai tingkatan penawaran sewa tanah sesuai dengan jarak CBD, untuk menjamin tingkat keuntungan dengan berlokasi di tempat dapat dicapai keuntungan yang besar/maksimal. Keuntungan yang besar dapat diartikan sebagai fungsi sewa tanah yang rendah. Hal tersebut dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:⁴²

Kurva fungsi sewa tanah
Sumber: Sukanto
Reksohadiprodjo, Ekonomi
Perkotaan, 1998.

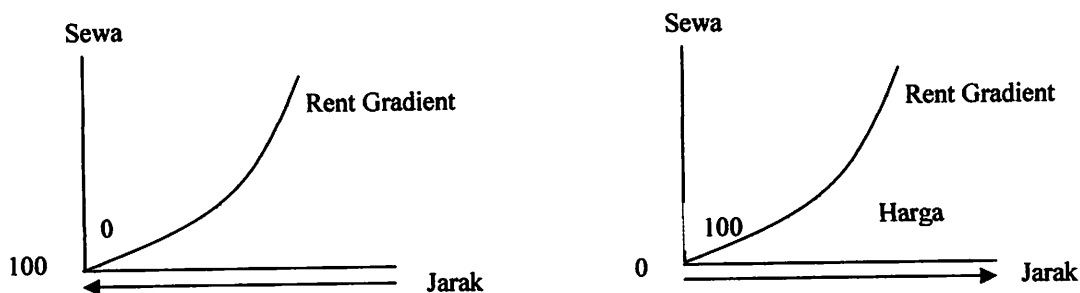


Gradien sewa tanah (Pe) digambarkan dengan asumsi bahwa sewa tanah menurun terhadap jarak dari pusat kota. Kurva ($b1$, $b2$ dan $b3$) merupakan fungsi penawaran sewa tanah, dimana setiap garis menunjukkan tingkat keuntungan tertentu. Ekuilibrium lokasi terletak di (Re) dimana gradient sewa tanah menyeluruh fungsi sewa tanah terendah $b2$ yang masih mungkin. Sewa tanah yang dibayar oleh perusahaan adalah Pr . Dari gambar diatas terlihat jelas semakin tinggi penawaran sewa tanah oleh perusahaan, maka perusahaan tersebut cenderung berlokasi semakin dekat dengan pusat kota. Sewa makin berkurang dengan lebih cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar dan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar.

⁴²Ibid, hal. 83.

Kurva Perbandingan Rent Gradient

Sumber: Sukanto Reksohadiprodjo, Ekonomi Perkotaan, 1998.



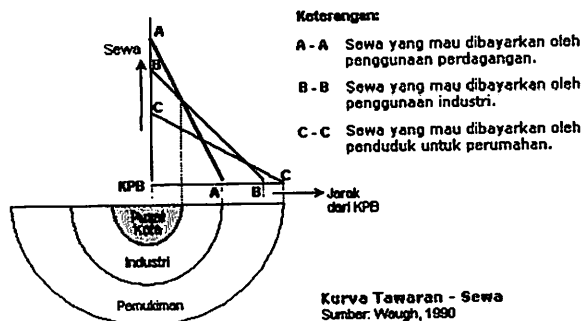
Bahwa tanah dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga menghasilkan nilai ekonomis bagi pemiliknya yaitu, untuk mengimbangi tingginya nilai tanah di kawasan pusat kota maka, pemilik akan memanfaatkan tanahnya untuk kegiatan yang paling ekonomis atau paling menguntungkan bagi dirinya.

Jadi, nilai tanah dapat menentukan pola tata gunanya, di mana semakin tinggi dan baik nilai tanah maka, pemiliknya cenderung hendak mengembangkan tanahnya untuk keuntungan paling tinggi. Tinggi dan baik nilai tanah berdasarkan karakter guna lahan tergantung pada jarak kedekatan dengan pusat kota serta kedekatan dengan fasilitas perkotaan lainnya.

Bentukan pola harga lahan dan pola guna lahan berdasarkan pola harga lahan

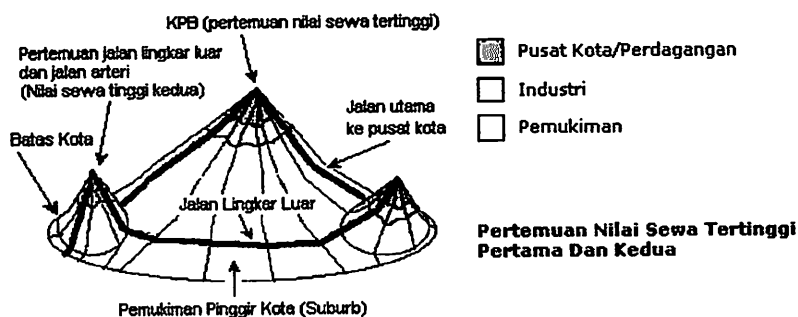
Struktur guna lahan perkotaan bisa juga dilihat dari nilai tanah. Didasari pada asumsi yang sama dari model von Thunen mengenai penggunaan lahan pedesaan yang didasari pada nilai lokasi (*locational rent*). Asumsi dasarnya adalah tawaran tertinggi akan mendapatkan lokasi tanah yang paling tinggi aksesibilitasnya. Penawar tanah tertinggi adalah mereka yang bisa mendapatkan keuntungan maksimum dari lokasi tersebut dan ini berarti sanggup membayar nilai (sewa) tertingginya. Ini menunjukkan bahwa pengguna yang memiliki kurva yang paling tajam akan menempatkan posisi pusat kota, dalam hal ini adalah perusahaan perdagangan dan dunia usaha. Sedangkan yang paling datar kurvanya, pemukiman akan menempati bagian tepi. Jadi sebagaimana telah diungkapkan *Richard Ratcliff*:

Secara ringkas kita bisa mengatakan bahwa struktur kota ditentukan oleh nilai uang dari pentingnya kenyamanan.⁴³



Sumber : Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, geografiانا.com

Pada pusat kota atau KPB nilai sewa tanah untuk perdagangan, industri dan pemukiman merupakan nilai tertinggi dari golongannya. Sedangkan pada kawasan kedua nilai sewa tanah untuk masing-masing jenis penggunaan tanah ini adalah lebih rendah dari di lokasi pusat kota atau KPB. Sedangkan pada bagian ketiga penggunaan tanah perdagangan bukan lagi dominan, dan nilai sewa merupakan yang terendah. Pada pusat kota jenis penggunaan tanah didominasi oleh perdagangan. Demikian seterusnya pada lingkaran kedua dimana dominasi penggunaan tanah oleh industri. Dan pada lingkaran terluar didominasi oleh pemukiman. Jika kondisi perkotaan telah mencapai keadaan seperti dalam asumsi Ullman dan Harris maka akan dijumpai titik-titik temu nilai sewa tertinggi kedua pada seputar kota. Penggambaran dalam tiga dimensi akan sebagai berikut ini.⁴⁴



Sumber : Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, geografiانا.com

⁴³ Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-Model Struktur Perkotaan*, geografiانا.com, hal. 6.

⁴⁴ Ibid, hal. 10.

Dalam model struktur kota terdapat dua perbedaan utama. Pertama adalah adanya satu pusat kota (Burgess, Hoyt, dan Mann) dan lainnya Ullman dan Harris menyatakan adanya lebih dari satu pusat kota. Pada model nilai sewa juga dikemukakan adanya satu pusat kota, dimana nilai sewa tertinggi digunakan untuk perdagangan. Namun pada penelitian lebih lanjut kerap ditemukan kenaikan nilai tanah pada lokasi-lokasi selain dari apa yang pada disebut KPB. Nilai tanah yang meninggi kembali ini, walau tidak setinggi di KPB kota disebut Nilai Sewa Tertinggi Kedua (*secondary peak value*). Nilai Sewa Tertinggi Kedua ini terjadi pada pertemuan jalan utama menuju pusat kota dengan jalan lingkaran kota. Pada lokasi ini juga dijumpai dominasi penggunaan tanah perdagangan dan disusul oleh industri kemudian pemukiman.⁴⁵

Menurut Chapin bahwa pola dan struktur nilai tanah kota dikemukakan sebagai berikut :⁴⁶

- A. Pusat wilayah perdagangan CBD mempunyai nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.
- B. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak di sekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD.
- C. Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah makin jauh dari pusat kota makin berkurang.
- D. Pusat-pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar yang mempunyai nilai tanah tinggi dibandingkan dengan sekelilingnya biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.

Secara harfiah istilah "*Land Value*" dan "*Land Prince*". Pengertian *nilai lahan* dan *land value* ialah suatu pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Nilai tanah sendiri dapat dibedakan menjadi dua yaitu :⁴⁷

⁴⁵ Seno, Adi. 2005, *Jurnal Model-Model Struktur Perkotaan*, geografi.com, hal. 12.

⁴⁶ Reksodiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ganesa, Bandung, hal. 14.

⁴⁷ Sujarto, Djoko. 1986, dalam Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arah Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

A. Tanah yang diusahakan (*Improved Land*)

B. Tanah yang tidak diusahakan (*Unimproved Land*)

Nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya. Nilai tanah tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan di atasnya.

Dalam UU Pokok Agraria (UUPA) Bab I Pasal I, ayat 2 dan 3 tercantum: “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi dan air serta ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional.”

Tanah biasanya dikuasai oleh unsur-unsur sebagai berikut: pemerintah atau negara, individu atau masyarakat, Badan Hukum Swasta dan spekulan tanah.⁴⁸ Pengertian dari Tanah Negara adalah tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya, baik itu hak swasta ataupun masyarakat.⁴⁹

Tanah-tanah hak adalah tanah-tanah yang sudah ada hak perseorangan di atas termaksud hak pakai dan hak pengolahan yang dimiliki oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, instansi-instansi pemerintah dan badan-badan usaha milik negara walaupun sudah bersertifikat. Untuk melaksanakan suatu proses pembangunan maka perlu pengadaan tanah untuk perencanaan pembangunan, sebab dalam hal ini tanah selalu identik dengan kebutuhan penyediaan lahan kota, maka oleh itu istilah “penyediaan” Tanah terdapat dalam peraturan Menteri dalam Negeri No 15/1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai cara-cara pembebasan tanah.⁵⁰

Definisi pembebasan hak atas tanah sesuai peraturan-peraturan tadi adalah: “Suatu perbuatan hukum yang bertujuan melepaskan hubungan hukum antara pemilik atau pemegang hak dengan tanah, dengan pembayaran harga atau ganti rugi”. Hak-hak atas tanah itu menurut UUPA dapat meliputi : Hak Tanah Milik,

⁴⁸ Salindeho, John. 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, hal. 171.

⁴⁹ Karyoedi, Mochtar. 1993, dalam Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arah dan Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

⁵⁰ *Ibid*, hal. 31.

Tanah Hak Guna Bangunan, Tanah Hak Guna Usaha, Tanah hak pakai dan Tanah hak pengolahan.⁵¹

Pengertian dari pembebasan lahan yaitu merupakan tahapan untuk memperoleh lahan guna tujuan pembangunan tertentu, misalnya untuk kawasan perumahan, kawasan industri dan lainnya.⁵²

“Pelepasan hak atas tanah” adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada negara dengan sukarela, yang mana perbuatan ini bertujuan agar tanah tersebut diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah yang baru sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku. Dalam hal ini pelepasan atas hak tanah terdidi karena keperluan lahan atau tanah untuk pembangunan kepentingan umum.⁵³ Definisi dari kepentingan umum itu adalah kepentingan bangsa ataupun negara serta kepentingan wakil rakyat dalam hal pertanahan, dengan memperhatikan segi-segi politik, psikologis dan Hakamnas atas dasar azas-azas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional. “Bentuk kegiatan” Pembangunan kota untuk kepentingan umum dapat meliputi : Usaha-usaha Ekonomi yang Pertanahan, Pekerjaan Umum, Perlengkapan Umum, Jalan Umum, Keagamaan, Ilmu pengetahuan dan seni Budaya, Kesehatan, Olahraga, Ketertiban Umum, Makam, dan Pariwisata, Bermanfaat bagi kesejahteraan Umum.

Menurut Chapin, individu/ masyarakat menilai tanah digolongkan kedalam tiga kelompok, yaitu yang mempunyai:⁵⁴

- A. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual-beli tanah di pasaran bebas.
- B. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- C. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dan sebagainya), dan

⁵¹ Cahyono, Bambang Tri. 1982, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, hal. 144.

⁵² Karyoedi, op. cit., hal. 20.

⁵³ Salendeho, op. cit., hal. 33.

⁵⁴ Jayadinata J.T. 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung, hal. 22.

yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi kepercayaan dan sebagainya.

Penjelasan secara umum ada tiga macam metode pendekatan yang pokok untuk mengetahui nilai kekayaan tanah yang digunakan di USA, yaitu:⁵⁵

- A. Pendekatan perbandingan pasar
- B. Pendekatan kapitalisasi pendapatan
- C. Penggantian ongkos pendekatan
- D. Perencanaan tentang tanah, harus memperhatikan 3 hal, yaitu:
 1. Membandingkan aspek-aspek fisik, misalnya; ukuran tanah, bentuk tanah atau permukaan tanah, bentuk lapisan atas tanah, topografi, kondisi asitektur, konstruksi interior dan eksterior, ukuran-ukuran perlengkapan dan harapan-harapan perkembangan dimasa akan datang,
 2. Membandingkan aspek-aspek seperti: kondisi lingkungan sosial dan fisik, lingkungan tetangga dan harapan kehidupan dimasa akan datang dan strata sosial di situ.
 3. Memerlukan data-data pasar misalnya: tingkat bunga dan tingkat harga, tingkat penawaran tertinggi dan terendah.

Pendekatan kapitalisasi pendapatan merupakan cara menghitung nilai pasar dari kekayaan, yang harus digunakan persamaan dari nilai sekarang dan harapan dimasa datang tentang sewa tanah.

Harga tanah atau nilai tanah, dalam perencanaan untuk pembangunan kota juga dipengaruhi perwatakan lahan.⁵⁶

Perwatakan pokok lahan dapat dikemukakan sebagai berikut:⁵⁷

- A. Secara fisik lahan merupakan suatu aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga serta tidak terpengaruh oleh faktor waktu.

⁵⁵ Bambang Tri Cahyono. 1982, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, hal. 18.

⁵⁶ Sujarto, Djoko. 1986, dalam Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arahana Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.

⁵⁷ Ibid.

- B. Secara fisik lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar (kecuali dengan usaha reklamasi).
- C. Perbedaan antara lahan mentah (belum terbangun) dengan lahan terbangun (Buil Up Land) adalah bahwa lahan mentah tidak akan terpengaruh oleh kemungkinan penurunan nilainya karena struktur bangunan yang berada di atasnya akan terpengaruh oleh kemungkinan penurunan nilai.
- D. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (Land Function Land Use) dapat berubah tetapi lahannya sendiri bersifat stasioner (tetap).
- E. Lahan tidak saja sebagai suatu potensi produksi tetapi juga merupakan suatu investasi jangka panjang atau sebagai dasar simpanan.
- F. Model pengolahan tanah dipertanian didasarkan 3 pola, yaitu:
- G. Model pendekatan dari segi peraturan perundangan yaitu suatu pengolahan yang melandaskan pada tindakan melalui penerapan peraturan perundangan yang berlaku.
- H. Model pendekatan dari segi kebijaksanaan tanah perkotaan yaitu dengan khusus mengenai tanah perkotaan (*Urban Land Policy*).
Model pendekatan yang berlandaskan kepada peraturan perundangan yang ada disusun suatu pola kebijaksanaan dari segi pengembangan dan penguasaan lahan antara lain: program konsolidasi tanah perkotaan; Bank Tanah (*Land Bank*).
- I. Atas dasar adanya anggapan-anggapan tersebut maka ada kota-kota Indonesia terdapat dua pandangan terhadap fungsi tanahnya yaitu:
- J. Lahan sebagai faktor ekonomi yang harus dimanfaatkan seefisien, efektif dan produktif.
- K. Lahan sebagai nilai Sosio Kultural yang erat kaitannya dengan pemilik sehingga perlu dipertahankan sebagai milik.

Dari pola dualisme terhadap fungsi tanah mempunyai pengaruh terhadap berbagai aspek kehidupan dan tata nilai masyarakat kota Indonesia, salah satu

diantaranya pandangan dan hubungan manusia dan tanah di wilayah perkotaan Indonesia, yang meliputi:⁵⁸

- A. anggapan bahwa tanah merupakan faktor komoditi ekonomis.
- B. anggapan tanah sebagai faktor yang bernilai kultural
- C. anggapan tanah sebagai faktor status sosial
- D. anggapan tanah sebagai ikatan batin kekeluargaan.

Ada beberapa klasifikasi terpenting dari kekayaan pertanahan yang didasarkan atas:⁵⁹

- A. macam-macam estate
- B. macam-macam hak
- C. jumlah pemilik
- D. syarat-syarat penguasaan tanah
- E. masa kekayaan
- F. waktu untuk menikmati

Pengertian estate adalah hak-hak dan pemilikan (ownership), posesion dan penguasaan atas tanah. Estate atas kekayaan bertanah dibagi dalam 3 kelompok, yaitu:⁶⁰

- A. kekayaan yang dikuasai oleh semua anggota masyarakat merupakan kekayaan umum.
- B. Kekayaan yang dikuasai oleh dua pemilik atau lebih.
- C. Kekayaan yang dikuasai oleh pemilik tunggal.

Penetapan hak atas tanah merupakan suatu langkah memberi status tanah setelah perpindahan penguasaan, dikembangkan atau mengalami perubahan pemilikan, letak dan bentuk serta ukuran. Dalam hal ini perubahan letak, bentuk dan ukuran dapat melalui konsep konsolidasi. Urban land policy atau penataan pola penggunaan tanah merupakan salah satu kosep model pembangunan di bidang pertanahan yang bertujuan menata pertanahan yang mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian, dan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam

⁵⁸ Cahyono, Bambang Tri. 1992, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, hal. 44.

⁵⁹ Ibid, hal. 45.

⁶⁰ Ibid, hal. 46.

hubungannya dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan.⁶²

Prosedur pembebasan lahan harus mengikuti sejumlah peraturan yang berkaitan dengan:⁶³

- A. Permohonan hak atas tanah, jika lahan yang dibutuhkan berstatus tanah negara
- B. Jual beli lahan
- C. Pembebasan hak atas tanah
- D. Pencabutan hak atas tanah

Tujuan pengendalian harga lahan adalah harga lahan yang dapat terkendali sehingga fungsi lahan tidak semata-mata sebagai benda komoditi. Kebijakan pemerintah, perundang-undangan, ketetapan dan keputusan yang berkaitan dengan pertanahan dalam konteksnya dengan tata ruang meliputi:⁶⁴

- A. UUPA No. 5 tahun 1960
- B. UU tentang Pemerintah Daerah (UU No. 22 Tahun 1999 sebagai pengganti UU No. 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah)
- C. UU tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atas kuasanya (UU No. 51 tahun 1980)
- D. UU tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya (UU No. 20 Tahun 1961)
- E. UU No. 6 tahun 1962, tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti UU Pokok Perumahan.
- F. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973 Tanggal 17-11-1973, tentang pelaksanaan acara ganti rugi oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda di atasnya.
- G. Peraturan menteri dalam negeri No. 14 Tahun 1961, tentang permintaan dan pemberian ijin pemindahan hak atas tanah.

⁶² Jayadinata. J.T. 1999, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah, ITB Bandung, hal. 137.

⁶³ Ibid, hal. 138.

⁶⁴ Ibid, hal. 139.

- H. Edaran Menteri Dalam Negeri No.18/2/6 tanggal 15 -5 - 1973 tentang keharusan kota-kota mempunyai rencana pembangunan umum detail tata ruang.
- I. Peraturan Direktur Jenderal Agraria No.2 tahun 1968 tentang penetapan fatwa tata guna tanah.
- J. UU No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang

Data pertanahan kota di Indonesia terdapat di kantor badan pertanahan nasional, IPEDA, Tata Kota. Data pertanahan itu dapat berupa peta berbagi skala dan berbagai macam daftar atau tabel tentang pertanahan nasional.⁶⁵

A. Data pertanahan pada IPEDA terdiri atas :

1. Data Kuantitatif, mengenai luas tiap bidang milik tanah atau bangunan; jumlah bidang milik/bangunan; serta tanah atau bangunan yang komersial dan tidak komersial.
2. Data kualitatif, mengenai harga tanah pertahun, dan nilai jual tanah.

B. Data pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan nasional mengenai luas tanah, lokasi, macam hak, nama pemilik, daftar tanah milik perorangan dan badan, macam tanah dengan skala besar, dan sebagainya.

C. Data pertanahan pada Dinas Tata Kota: rencana kota, pola penggunaan tanah.

Dengan demikian, secara keseluruhan penentuan nilai tanah dan harga tanah akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis tanah* tersebut. Untuk mengetahui *variabel yang mempengaruhi nilai harga tanah maka dianggap perlu menguraikan faktor-faktor yang dinilai/ yang mempengaruhi nilai harga tanah pada setiap guna lahan.*

1.6. Landasan Penelitian

Landasan penelitian digunakan untuk menerangkan, menjelaskan, mendefinisikan dan untuk menganalisa permasalahan yang diteliti. Dalam kaitannya dengan studi ini, landasan teori lebih berkaitan dengan penjelasan dari variabel-variabel guna lahan, yang akan diuraikan berdasarkan faktor-faktor yang

⁶⁵ Ibid, hal. 140.

paling menentukan lokasi yang paling sesuai dengan mempertimbangkan karakter kegiatan dan karakter lahan yang dibutuhkan sebagai pertimbangan utama.

1.6.1. Guna Lahan dan Harga Lahan

Semakin suatu lokasi memenuhi kriteria penentu guna lahan tertentu maka makin optimal penggunaan lahan pada lokasi tersebut. Semakin optimal penggunaan lahan maka semakin tinggi kemampuan seseorang untuk membayar harga lahannya.

1.6.1.1. Perumahan

Luas rumah di perkotaan antara 40-45 m² (terkecil) dan 500 m² (terbesar), sedangkan luas tanah rata-rata untuk sebuah rumah diperkirakan 300 m², tetapi kebanyakan rumah dibangun di atas tanah yang sempit. Letak bangunan fisik ini dipilih karena dekat dengan tempat kerja, dekat tempat belanja dan hiburan (sifat akses); juga dipilih karena dekat dengan pelayanan (pendidikan, pemadam kebakaran/yaitu sifat layanan publik); dan/atau karena kualitas lingkungan (udara, kebisingan rendah, dan lain-lain); serta penampilan tetangga. Karakter pemilihan lokasi untuk bangunan permukiman adalah sebagai berikut:⁶⁶

- A. Potensi air tanah > 20 liter/ detik
- B. Drainase baik
- C. Kelerengan 0-8 %
- D. Jarak dengan fasilitas pelayanan
 1. jarak ke pusat tempat kerja
 2. jarak ke pusat kota (pasar, dan sebagainya)
 3. jarak ke pasar lokal
 4. jarak ke sekolah dasar
 5. jarak ke sekolah menengah pertama
 6. jarak ke sekolah lanjutan atas
 7. jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal
 8. jarak ke tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi)
 9. jarak ke taman untuk umum (seperti kebun bintang dan sebagainya)

⁶⁶ Mulyono Sadyohutomo. 2006, *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal. 36.

- E. kualitas lingkungan (udara, kebisingan rendah dan lain-lain)
- F. penampilan tetangga
- G. biaya pengadaan lahan

Menurut Abdul Rahman, et. al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan* tersebut. Dengan demikian bahwa semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya.

1.6.1.2. Perdagangan

Menurut UU No.18 Tahun 2000 pasal 1 ayat 12, menyebutkan bahwa pengertian perdagangan adalah kegiatan usaha membeli dan menjual, termasuk kegiatan tukar menukar barang, tanpa mengubah bentuk atau sifatnya. Sedangkan di dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.23/MPP/Kep/1/1998 pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa perdagangan adalah kegiatan jual beli barang dan atau jasa yang dilakukan secara terus-menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan jasa dengan disertai imbalan atau kompensasi. Karakter pemilihan lokasi untuk bangunan perdagangan adalah sebagai berikut:

- A. Prinsip ongkos minimum; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu:
 1. Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal.
 2. Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan.
 3. Ongkos transportasi bagi orang (tenaga kerja) serta barang-barang.
 4. Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung.

B. Prinsip lokasi median (*median location*)

Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.

C. Jalur transportasi rutin

Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.

D. Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya.

Menurut Abdul Rahman, et. al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan* tersebut. Dengan demikian bahwa semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya.

1.6.1.3. Industri

Menurut McKendrick, et. al, (2000) ada 4 jenis organisasi fungsional industri: berkaitan dengan prosesing bahan baku, kegiatan fabrikasi dan integratif, kegiatan integratif dan administratif. Tanah yang digunakan dalam industri adalah untuk tempat bekerja (pabrik), gudang, rumah karyawan dan sebagainya. Beberapa hal yang jadi pertimbangan dalam penentuan lokasi industri, terutama faktor biaya-biaya yang lebih murah dan akses pasar, sudah diketahui secara umum. Namun, kita juga menekankan tiga keunggulan tambahan: kebijakan publik yang melengkapi aset-aset spesifik perusahaan; pembentukan kluster-kluster operasional dengan aglomerasi ekonominya serta jaringan produksi internasional yang memanfaatkan lokasi-lokasi di berbagai tempat. Karakter pemilihan lokasi untuk bangunan Industri adalah sebagai berikut:

A. *Aksesibiliti*, Ketersediaan layanan (transport, bank, keamanan, pedagang investasi, prosesing data, subkontraktor, pembuangan limbah, toko reparasi, periklanan, percetakan dan penerbitan)

B. Kelengkapan sarana-prasarana

C. Lokasi median

D. Biaya pengadaan lahan

Teori tempat sentral juga memberikan kerangka untuk menjelaskan lokasi industri, khususnya bagi perusahaan yang berlokasi menyebar, yang memperhatikan ukuran kota. Contoh beberapa industri makanan, minuman, pakaian.

E. atau lokasi berorientasi pada salah satu dari 3 hal.

Pilihan Lokasi industri ada 3 yaitu:

1. Industri berhaluan bahan

Lokasi paling murah menurut Weber (1929). Ia membedakan industri *gross-material & pure-material*. Bila material berada dimana-mana, lokasi akan mendekati pasar. Sebaliknya untuk material yg lokasinya tertentu, pabrikasi akan berada disitu (seringkali jauh dari pasar). Weber menyarankan agar lokasi dekat bahan baku atau pasar. Lokasi *intermediate* biasanya lebih mahal transportasinya, terutama untuk jenis fragile dengan biaya pengepakan tambahan. Sebaliknya rute jauh dapat menurunkan tarif dalam struktur *rate* anak tangga.

2. Industri berhaluan pasar

Pertimbangan pasar. Dekat pasar dapat mengurangi biaya pembelian, transportasi, dan distribusi. FOB (*Freight On Board*) merupakan salah satu harga penentu. Seolah lokasi tidak mempengaruhi keputusan atau penjualan, para pembeli membayar transportasi. Pengusaha cenderung memilih lokasi dekat dengan pasar. *Uniform Delivered Pricing*. harga penjualan disemua tempat sama. Produsen harus memperhatikan lokasi penjualan (pasar) karena biaya transportasi ditanggung produsen

3. Industri berhaluan pekerja

Upah buruh juga mempengaruhi lokasi industri. Kompleks industri (Isard, mengkaitkan pendekatan biaya terkecil Weber ke kelengkapan analitik input-output untuk memperlihatkan hubungan antar perusahaan dan aliran uang). Contoh industri petro-kimia Puerto Rico, sabit industri Caroline, Piedmont dan

New Orleans. Losch memberikan alternatif dari pendekatan lokasi biaya terkecil Weber dalam kerucut *demand spasial*.

- F. Pengendalian lingkungan pedoman dan peraturan serta ijin pembangunan akan mempengaruhi keputusan lokasi. Perusahaan besar lebih mudah menyesuaikan diri, perusahaan yang sudah ada lebih mudah memperluas dari pada membangun industri yang baru.

Menurut Abdul Rahman, et, al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan* tersebut. Dengan demikian bahwa semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya.

1.6.1.4. Jasa

Yang termasuk dalam penggunaan lahan jasa adalah seperti bengkel, bank, pegadaian, hotel, agen perjalanan, pengacara, notaris. Karakter pemilihan lokasi untuk bangunan jasa adalah sebagai berikut:

- A. Prinsip ongkos minimum; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu :⁶⁶

1. Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal.
2. Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan.
3. Ongkos transportasi bagi orang (tenaga kerja) serta barang-barang.
4. Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung.

- B. Prinsip lokasi median (*median location*)

Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.

⁶⁶Asy'ari, Sapari Imam. 1993, *Sosiologi Kota dan Desa*, Usaha Nasional Surabaya, hal. 39-40.

C. Jalur transportasi rutin

Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.

D. Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya.

Menurut Abdul Rahman, et. al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan* tersebut. Dengan demikian bahwa semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya.

1.6.1.5 Tanah Kosong Tidak Ada Bangunan

Mencakup areal tanah yang belum digunakan atau dimanfaatkan tetapi telah ada ketetapan rencana peruntukan lahannya. Karakter pemilihan lahan sebagai investasi adalah sebagai berikut :⁶⁷

- A. merupakan tanah yang dimaknai sebagai harta investasi
- B. pemilihan lokasi bisa karena 2 prinsip pola pemanfaatan tanah oleh masyarakat kota di bawah ini:
 1. Pengalaman langsung: status tanah, tingkat pendidikan, mata pencaharian, kegiatan sehari-hari, hubungan dengan wilayah, pengalaman di luar wilayah.
 2. pengalaman tak langsung: pengalaman orang lain di dapat dengan hubungan pribadi.

Menurut Abdul Rahman, et. al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh *faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan* tersebut. Dengan demikian bahwa semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya.

⁶⁷ Koestoer, Raldi Hendro et. al. 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta, hal. 154.

1.6.2. Hipotesis

Hipotesis adalah dugaan sementara, pegangan dasar, dasar pendapat, hipotese.⁶⁸ Hipotesis sering disebut sebagai *statement of theory in testable form*, atau *tentative statement about reality*. Dengan demikian hipotesis adalah menghubungkan teori dengan dunia empiris. *Human relations* yang efektif membantu keberhasilan hubungan masyarakat adalah teori. Dari teori ini dapat dijabarkan hipotesis. Ciri-ciri hipotesis yang baik menurut Goode dan Hatt yaitu: harus jelas secara konseptual, harus mempunyai rujukan empiris, bersifat spesifik, harus dihubungkan dengan teknik penelitian yang ada dan harus berkaitan dengan suatu teori.⁶⁹

Setelah mengkaji variable guna lahan dan nilai lahan, adapun rumusan hipotesis dalam penelitian ini yaitu: “*Semakin optimum penggunaan lahan maka semakin tinggi harga lahannya*”.

Rumusan variabel penelitian dapat di lihat pada tabel 1.5.

1.7. Metode Penelitian dan Tahapan Analisa

1.7.1. Metode Penelitian

Untuk mengawali sebuah penelitian, langkah awal yang harus ditempuh ialah dengan melakukan pendekatan terhadap variabel-variabel yang mempengaruhi penentuan lokasi yang sesuai untuk masing-masing guna lahan. Semakin tinggi daya dukung lokasi tersebut terhadap kriteria penentu guna lahan tertentu maka makin optimal penggunaan lahan pada lokasi tersebut. Dan semakin optimal penggunaan lahan maka semakin tinggi pula kemampuan seseorang untuk membayar harga lahannya. Dengan demikian, pola rata-rata penggunaan lahan berdasar harga lahan yaitu semakin optimum penggunaan lahan maka, semakin tinggi pula harga lahannya.

⁶⁸ Al Barry, M. Dahlan Yacub. 2001, *Kamus Bahasa Indonesia Kotemporer*, Arkola Surabaya, hal. 215.

⁶⁹ M. Hariwijaya. 2007, *Metodologi dan Teknik Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, hal. 120-122.

TABEL 1.5.
RUMUSAN VARIABEL
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

No	Sasaran	Landasan Teori	Variabel	Variabel Amatan	Tolok Ukur
1	Identifikasi pola dan kondisi faktor penentu guna lahan di lokasi studi	<p>Letak bangunan fisik perumahan dipilih karena dekat dengan tempat kerja, dekat tempat belanja dan hiburan (sifat akses); juga dipilih karena dekat dengan pelayanan (pendidikan, pemadam kebakaran/yaitu sifat layanan publik); dan/atau karena kualitas lingkungan (udara, kebisingan rendah, dan lain-lain); serta penampilan tetangga.</p> <p>Karakter pemilihan lokasi untuk bangunan perumahan adalah sebagai berikut :¹</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Potensi air tanah > 20 liter/ detik b. Drainase baik c. Kelerengan 0-8 % d. Akses/ keterjangkauan e. kualitas lingkungan (udara, kebisingan rendah, dan lain-lain) f. jarak ke fasilitas umum g. penampilan tetangga h. biaya pengadaan lahan <p>Lokasi Perdagangan mempertimbangkan Prinsip ongkos minimum, Prinsip lokasi median (median location), Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin, jumlah dan jarak guna lahan lain yang terkait dengan industri jasa.²</p> <p>Seseorang yang memilih rumah baru, atau pengembang mencari lokasi baru untuk membangun perbelanjaan, sebenarnya menggunakan Sistem Informasi Geografis sendiri dalam pikiran mereka dengan "meng-overlay"</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis guna lahan kota • Faktor penentu guna lahan • Optimasi guna lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan <ol style="list-style-type: none"> a. Potensi air tanah b. Drainase c. Kelerengan d. Akses/ keterjangkauan <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi - kedekatan dengan jalan utama - kelas jalan - lebar jalan e. Jarak ke fasilitas umum <ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (Pusat Kota) - jarak ke pasar lokal - jarak ke Sekolah Dasar - jarak ke Sekolah Menengah Pertama - jarak ke sekolah lanjutan atas - jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal - jarak ke tempat olah raga dan pusat lalita (rekreasi) - jarak ke taman untuk umum f. harga tanah g. bahaya lingkungan <ul style="list-style-type: none"> - banjir - longsor h. Penampilan tetangga 	<p>Guna lahan di lokasi studi terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. perumahan b. perdagangan c. industri d. jasa e. tanah tidak ada bangunan <p>Faktor penentu guna lahan di lokasi studi terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Faktor penentu guna lahan Perumahan b. Faktor penentu guna lahan perdagangan c. Faktor penentu guna lahan industri d. Faktor penentu guna lahan jasa e. Faktor penentu guna lahan tanah tidak ada bangunan <p>Optimasi guna lahan dikaji dari Harga Lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak.</p>

¹Sadyohutomo, Mulyono. 2006. *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal. 36.

²Rahman, Abdul, et. al. 1992, *Penilaian Harga Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara Malaysia, hal. 192.

No	Sasaran	Landasan Teori	Variabel	Variabel Amatan	Tolok Ukur
		<p><i>mental map</i> atau peta sesungguhnya dari karakteristik fisik (lereng, drainase, jenis tanah, vegetasi) dengan karakteristik sosial-ekonomi-budaya (harga tanah, demografi, etnis, pendapatan, asal budaya, dan sebagainya), karakteristik lingkungan (polusi udara, tingkat kebisingan) dan aksesibilitas (layanan angkutan umum, kedekatan dengan jalan utama) dan sebagainya untuk membantu memilih lokasi optimal.</p> <p>Beberapa hal yang jadi pertimbangan dalam penentuan lokasi industri, terutama faktor biaya-biaya yang lebih murah dan akses pasar, sudah diketahui secara umum. Selain itu juga menekankan tiga faktor tambahan yaitu kebijakan publik yang melengkapi aset-aset spesifik perusahaan; pembentukan kluster - kluster operasional, dengan aglomerasi ekonominya; dan jaringan produksi internasional yang memanfaatkan lokasi-lokasi di berbagai tempat.³</p> <p>Prinsip umum yang dijadikan pedoman manusia dalam memanfaatkan lahannya sebagai berikut:⁴</p> <p>a. Prinsip ongkos minimum ; dengan mempertimbangkan empat faktor yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perbedaan antara kegunaan dan harga tanah, bahan mentah, tenaga kerja serta modal. - Perbedaan permintaan dari berbagai pasar akan hasil (produksi) dengan harga penjualan. - Ongkos transportasi bagi orang (tenaga kerja) serta barang-barang. - Perbedaan harga dan ongkos penempatan barang-barang setengah jadi (gudang) dengan aspek keamanan atau resiko yang harus ditanggung. <p>b. Prinsip lokasi median (median location)</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Perdagangan <ul style="list-style-type: none"> a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - lokasi tenaga kerja - lokasi dari permintaan berbagai pasar akan barang dagang -Pertimbangan pergudangan b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik <ul style="list-style-type: none"> - lereng - drainase - jenis tanah - vegetasi c. keterjangkauan <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - kedekatan dengan jalan utama d. harga lahan e. jarak guna lahan lain yang terkait <ul style="list-style-type: none"> • Industri <ul style="list-style-type: none"> a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi median, bagi daerah pelayanan. - lokasi bahan baku - lokasi pasar - lokasi pekerja b. Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi angkutan - kedekatan dengan jalan utama c. Kelengkapan sarana-prasarana d. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi kluster-kluster operasional dengan aglomerasi ekonominya - lokasi jaringan produksi internasional 	

³ Koestoer, Raldi Hendro *et. al.* 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta, hal. 123.

⁴ Asy'ari, Sapari Imam. 1993, *Sosiologi Kota dan Desa*, Usaha Nasional Surabaya, hal. 39-40.

No	Sasaran	Landasan Teori	Variabel	Variabel Amatan	Tolok Ukur
		<p>Untuk mendapatkan gambaran tentang ongkos minimum dari transportasi misalnya, maka jarak lokasi antara bahan baku untuk pabrik atau industri dengan pasar atau menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang tepat. Lokasi yang paling tepat dapat ditentukan di tengah-tengah atau median dari segala arah.</p> <p>c. Jalur transportasi rutin Lokasi yang memiliki lebih banyak jalur transportasi rutin merupakan lokasi yang akan dipilih mengingat prinsip strategis dan efisien bagi berbagai keperluan.</p> <p>d. Selain itu, prinsip masyarakat dalam memanfaatkan lahannya ini juga dipengaruhi oleh latar belakang budaya etnisnya dan tingkat pendidikannya.</p> <p>Tanah tidak ada bangunan mencakup areal tanah yang belum digunakan/ dimanfaatkan tetapi telah ada ketetapan rencana peruntukan lahannya merupakan tanah yang dimaknai sebagai harta investasi, pemilihan lokasi bisa karena 2 prinsip pola pemanfaatan tanah oleh masyarakat kota di bawah ini⁵</p> <p>a. Pengalaman langsung : status tanah, tingkat pendidikan, mata pencaharian, kegiatan sehari-hari, hubungan dengan wilayah, pengalaman di luar wilayah.</p> <p>b. pengalaman tak langsung : pengalaman orang lain di dapat dengan hubungan pribadi.</p>		<p>yang memanfaatkan lokasi-lokasi di berbagai tempat</p> <p>e. Harga tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jasa a. Tingkat pertimbangan <ul style="list-style-type: none"> - lokasi tenaga kerja - lokasi dari permintaan berbagai pasar akan hasil (produksi) - Pertimbangan pergudangan b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik lereng <ul style="list-style-type: none"> - drainase - jenis tanah - vegetasi c. Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi - Waktu operasi angkutan - kedekatan dengan jalan utama d. harga tanah e. jarak guna lahan lain yang terkait <ul style="list-style-type: none"> • Tanah tidak ada bangunan <ul style="list-style-type: none"> a. luas tanah b. harga tanah c. isu-isu pembangunan 	
2	Identifikasi pola harga lahan di lokasi studi	Menurut <i>Johan Heinrich Von Thunen</i> penentuan nilai tanah dan harga tanah akan sangat ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis tanah tersebut. Nilai sewa (harga lahan) makin meningkat dengan lebih cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar (pusat) dan berkurang dengan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar (pusat). Dimana faktor jarak dari pusat kota menentukan tingkat harga	• Pola harga lahan	Kelas harga lahan	<p>Harga lahan yang digunakan dalam studi ini adalah harga lahan menurut harga pada pasaran lahan.</p> <p>Bentukan pola harga lahan yang mungkin, ada dua pola. yang pertama harga lahan tertinggi ada tepat di pusat kota kemudian semakin menurun seiring dengan semakin jauh jarak dari pusat kota; dan atau yang ke</p>

⁵ Koestoer, et al, op cit., hal. 154.

No	Sasaran	Landasan Teori	Variabel	Variabel Amatan	Tolok Ukur
		tanah dan tingkat harga tanah akan mempengaruhi tingkat permintaan dan penawaran tanah. ⁶ Selain itu, bentuk pola harga lahan ditentukan oleh sebaran lokasi kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan. Adapun pada lokasi-lokasi tersebut berdiri bangunan-bangunan yang memicu meningkatnya nilai lahannya dan daerah sekitarnya. Lokasi ini disebut dengan lokasi yang memicu naiknya harga lahan. ⁷			dua harga lahan tertinggi tetap berada tepat di pusat kota kemudian semakin menurun seiring dengan semakin jauh jarak dari pusat kota dan naik lagi pada lokasi-lokasi tertentu yaitu lokasi - lokasi yang memicu naiknya harga lahan.
3	Kesesuaian guna lahan dengan pola harga lahan	Menurut Soetarto, F.B dan Taylor, M. Craig dalam Panduan Rencana Pengelolaan Sumberdaya Lahan Dalam Rangka Pemetaan Ruang Wilayah Sungai Brantas Jawa Timur, Kelas kesesuaian tanah dikelompokkan menjadi 5 tingkat yaitu sesuai, kesesuaian sedang, kesesuaian kecil, sesuai bersyarat dan tidak sesuai. Sedangkan untuk jumlah dan jenis parameter yang digunakan untuk menilai kesesuaian lahan untuk tiap-tiap penggunaan bisa bervariasi. ⁸ Menurut Abdul Rahman, At, Al harga lahan adalah cerminan dari nilai lahan. Penentuan nilai lahan dan harga lahan untuk tiap guna lahan akan sangat ditentukan oleh <i>faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan</i> tersebut. Dengan demikian semakin sesuai suatu lahan dengan variabel pembentuk guna lahannya maka akan semakin tinggi harga lahannya. ⁹	•Kesesuaian guna lahan dengan pola harga lahan	a. Optimasi penggunaan lahan	<ul style="list-style-type: none"> - Guna lahan paling optimum yaitu guna lahan yang memiliki total score kesesuaian faktor penentu guna lahan tertinggi - Guna lahan dengan tingkat optimum kedua yaitu guna lahan yang memiliki total score kesesuaian faktor penentu guna lahan pada tingkatan kedua - Guna lahan dengan tingkat optimum ketiga yaitu yaitu guna lahan yang memiliki total score kesesuaian faktor penentu guna lahan pada tingkatan ketiga - Guna lahan dengan tingkat optimum keempat yaitu yaitu guna lahan yang memiliki total score kesesuaian faktor penentu guna lahan pada tingkatan keempat - Guna lahan dengan tingkat optimum kelima yaitu guna lahan yang memiliki total score kesesuaian faktor penentu guna

⁶ Reksohadiprodjo, Sukanto. 1998, *Ekonomi perkotaan*, Ghanesa Bandung, hal .75.

⁷ Seno, Adi. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, geografiانا.com. hal .12.

⁸ Sadyohutomo, Mulyono. 2006, *Penatgunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang, hal. 33-36.

⁹ Rahman, Abdul, et. al.1992, *Penilaian Harga Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara Malaysia, hal. 26.

No	Sasaran	Landasan Teori	Variabel	Variabel Amatan	Tolok Ukur
				b. Harga lahan	<p>lahan pada tingkatan kelima</p> <p>Harga lahan yang digunakan dalam studi ini adalah harga lahan menurut harga pada pasaran lahan.</p> <p>Guna lahan yang sesuai dengan pola harga lahan adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Harga lahan tertinggi untuk guna lahan paling optimum b. Harga lahan tinggi pertama untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua c. Harga lahan tinggi ke dua untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga d. Harga lahan sedang untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat e. Harga lahan rendah untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima

Sumber: Kajian Pustaka

Untuk mencapai hasil akhir penelitian berupa nilai kesesuaian pola rata-rata penggunaan lahan berdasar harga lahan dengan pola penggunaan lahan berdasar harga lahan di lapangan maka, metode – metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1.7.1.1. Metode Pencarian Data

Untuk mengidentifikasi pola guna lahan, kondisi faktor penentu guna lahan dan pola harga lahan di kawasan pusat Kota Malang, dibutuhkan data-data yang terdiri dari :

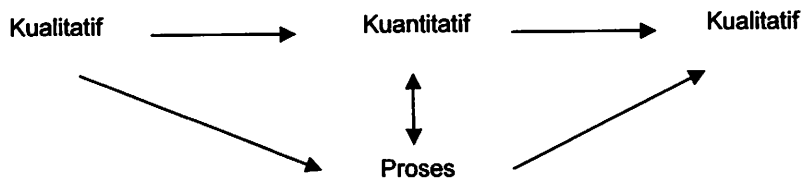
A. Data Primer

Data primer diperoleh dengan melakukan observasi atau penelitian langsung pada obyek lokasi yang diteliti di lapangan. Data ini berupa kondisi faktor-faktor penentu guna lahan. Cara pencarian untuk data tersebut melalui wawancara dan observasi lapangan. Adapun alat yang dipergunakan berupa 5 jenis desain survey lengkap dengan wawancara tambahan untuk 5 jenis penggunaan lahan tersebut.

B. Data Sekunder

Data-data sekunder dapat diperoleh dari instansi sebagai berikut: Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas perhubungan Kota Malang, kantor kecamatan dan kantor kelurahan. Adapun data tersebut berupa data RDTRK Kecamatan Klojen, Peta Kota Malang, peta Kecamatan Klojen, peta hidrologi, peta drainase tanah, peta kelerengan, peta rute angkutan kota, peta land use Kecamatan Klojen, peta jenis tanah dan data harga lahan di pasaran lahan. Alat yang dipergunakan berupa *check list* kebutuhan data sekunder yang ditujukan kepada instansi tersebut diatas.

Secara garis besarnya metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif ke pendekatan kuantitatif kemudian kembali lagi ke pendekatan kualitatif, sedangkan metode yang digunakan dalam proses analisa adalah menggunakan analisa ukuran penyebaran data (kurtosis) dan analisa uji kecocokan (*fit test*).



Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah metode pengambilan sampel wilayah (*area sampling*) cara pengambilan sampel yang demikian ialah dengan memilih sub grup dari populasi dari kelompok-kelompok guna lahan sedemikian rupa sehingga sampel yang dipilih mempunyai sifat yang sesuai dengan sifat-sifat populasi guna lahan yang diinginkan untuk diteliti. Jadi dalam hal ini kita harus mengetahui terlebih dahulu sifat-sifat populasi masing-masing guna lahan dan sampel yang ditarik diusahakan memiliki ciri seperti populasi tersebut.⁷¹

Langkah awal untuk melakukan metode sampel wilayah adalah dengan terlebih dahulu data wilayah berupa peta atau potret udara dibagi dalam segmen-segmen wilayah yang didasarkan atas data pola harga lahan yang ada. Batas dari segmen-segmen atau blok-blok itu harus tegas. Gunakan sebanyak mungkin batas yang nampak di peta atau potret udara.⁷²

Adapun unit lokasi dalam studi ini adalah zona nilai lahan yang sama (*Bar Value*). Seperti kawasan harga lahan tertinggi, kawasan harga lahan tinggi ke satu, kawasan harga lahan tinggi ke dua, kawasan harga lahan sedang dan kawasan harga lahan rendah. Sedangkan unit penelitian atau unit wilayah analisa dalam studi ini adalah kelompok-kelompok guna lahan yang ada di unit lokasi seperti: kelompok guna lahan permukiman, kelompok guna lahan perdagangan, kelompok guna lahan perkantoran dan seterusnya di dalam zona nilai lahan yang sama dan seterusnya.

1.7.1.2. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷¹ Singarimbun, M. Effendi. S. 1987, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, hal. 168-169.

⁷² Ibid.

A. Analisa Ukuran Penyebaran Data (Kurtosis)

Analisa ini dilakukan untuk melengkapi deskripsi dari sifat-sifat sekelompok data guna lahan dan harga lahan, terutama dalam membandingkan sifat-sifat yang dimiliki oleh masing-masing data terhadap kelompoknya atau sifat-sifat kelompok data guna lahan dengan kelompok data harga lahan. Dengan adanya ukuran penyebaran, maka gambaran sekelompok data akan menjadi lebih jelas (A. Somantri, 2006: 141).

Kurtosis merupakan tingkat menggunungnya suatu distribusi, yang umumnya dibandingkan dengan distribusi normal. Bentuk-bentuk kurtosis yaitu:⁷³

1. Leptokurtik (*leptocurtic*), yaitu distribusi yang berpuncak tinggi dan ekornya relatif panjang.
2. Platicurtik (*platicurtic*), yaitu distribusi yang berpuncak agak mendatar dan ekornya relatif pendek.
3. Mesokurtik (*mesocurtic*), yaitu distribusi normal, puncaknya tidak begitu tinggi dan tidak begitu mendatar.

B. Analisa Uji Kecocokan Model (*Fit Test*)

Dalam uji kecocokan akan dibandingkan antara frekuensi hasil observasi dengan frekuensi harapan atau teoritis. Apakah frekuensi hasil observasi menyimpang atau tidak dari frekuensi yang diharapkan. Jika nilai X^2 kecil, berarti frekuensi hasil observasi sangat dekat dengan frekuensi harapan, dan hal ini menunjukkan adanya kesesuaian yang baik. Jika nilai besar, berarti frekuensi hasil observasi berbeda cukup besar dari frekuensi harapan, sehingga kesesuaiannya buruk.

1.7.1.3. Metode Penyimpulan

Pada tahap penyimpulan digunakan deskripsi yang menguraikan tingkat kesesuaian penggunaan lahan dengan pola harga lahan. Apakah frekuensi hasil mengatakan jika nilai X^2 atau tingkat kesesuaian kecil, berarti frekuensi hasil observasi sangat dekat dengan frekuensi harapan, dan hal ini menunjukkan adanya kesesuaian yang baik. Jika X^2 atau tingkat kesesuaian besar, berarti frekuensi hasil

⁷³ Ibid, hal. 151.

observasi berbeda cukup besar dari frekuensi harapan, sehingga kesesuaiannya buruk atau semakin rendah.

Adapun tahap penyimpulan dalam studi ini terdiri dari:

1. Deskriptif pola harga lahan
2. Deskriptif penggunaan lahan dan optimasi penggunaan lahan pada tiap-tiap *bar value* (kawasan yang memiliki harga lahan sama)

No	Unit wilayah analisa	Guna Lahan berdasar pola harga lahan umum		Guna Lahan berdasar pola harga lahan di lokasi studi	
		Kelas Interval	Frekuensi	Kelas Interval	Frekuensi
1	I	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum		Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	
2	II	Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua		Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	
3	III	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga		Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	
4	IV	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat		Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	
5	V	Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima		Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	

Sumber: hasil analisa tahun 2008

3. Deskriptif kesesuaian penggunaan lahan dengan pola harga lahan

Kesesuaian guna lahan yang sesuai dengan pola harga lahan adalah sebagai berikut:

- a. harga lahan tertinggi untuk guna lahan paling optimum
- b. harga lahan tinggi pertama untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua
- c. harga lahan tinggi ke dua untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga
- d. harga lahan sedang untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat

- e. harga lahan rendah untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima

1.7.2. Tahapan Analisa

Adapun tahapan analisa dalam studi ini adalah sebagai berikut :

1.7.2.1 Analisa Pola Harga Lahan

Adapun analisa pola harga lahan akan memberikan informasi mengenai gambaran tingkat permintaan lahan di lokasi studi.

1.7.2.2 Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan

Hasil dari analisa ini menunjukkan karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan.

1.7.2.3 Analisa Kecenderungan Nilai Optimasi Penggunaan Lahan

Analisa ini adalah untuk mengetahui kecenderungan nilai optimasi dari lima penggunaan lahan yang terdapat di setiap wilayah analisa.

1.7.2.4 Analisa Faktor Penentu Guna Lahan

Analisa ini adalah untuk mengetahui pengaruh faktor penentu guna lahan terhadap nilai optimasi penggunaan lahan di lokasi studi, lebih jauh adalah untuk mengetahui tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan dalam penilaian optimasi penggunaan lahan (NJOP), mengetahui faktor yang dominan penentu bagi optimasi penggunaan lahan (NJOP).

1.7.2.5 Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan

Analisa kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan terdiri atas beberapa tahapan analisa. Tahapan analisa tersebut merupakan urutan analisa untuk mendapatkan besar nilai kesesuaian atau kecocokan model rata-rata penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan model penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi. Tahapan analisa yang dilakukan terdiri dari analisa kurtosis dan analisa uji kecocokan model.

A. Analisa Kurtosis

Adapun analisa ini adalah untuk memperlihatkan bentuk sebaran data, guna lahan pada pola harga lahan umumnya dengan data sebenarnya di lokasi studi dan

selanjutnya untuk mengkaji kurva simpangan antara guna lahan pada pola harga lahan rata-rata dengan data sebenarnya.

1. Ketentuan

$\alpha_4 = /$ mendekati 3 : bentuk mesokurtik

$\alpha_4 > 3$: bentuk leptokurtik

$\alpha_4 < 3$: bentuk platikurtik

2. Tahap penyajian kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya

Untuk mengetahui frekuensi data di setiap kelas harga lahan bagi kepentingan penyajian kurva, maka dibutuhkan data hasil observasi terhadap harga lahan di pasaran lahan terhadap sampel-sampel lahan di setiap kelas harga lahan sebagai berikut :

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Kelas Interval	F
IIA(1)				
I2A(1)				
.				
.				
.				
V3D(2)				

Sumber: hasil analisa, 2008

Dengan demikian tabel untuk kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya adalah sebagai berikut :

Kelas interval	Fi	Xi	$(Xi - X)^4$	$F (Xi - X)^4$	$\frac{f \cdot (xi-x)^4}{S^4}$
6-7 juta guna lahan paling optimum					
5 - < 6 juta guna lahan dengan tingkat optimum kedua					
4 - < 5 juta guna lahan dengan tingkat optimum ketiga					
3 - < 4 juta guna lahan dengan tingkat optimum keempat					
1,5-< 3 juta guna lahan dengan tingkat optimum kelima					

Sumber: hasil analisa, 2008

$$\bar{X} = \frac{\sum f_i \cdot x_i}{\sum f_i} = \dots$$

$$S^2 = \frac{\sum f(x_i - \bar{x})^2}{n-1} = \dots$$

$$S = \sqrt{S^2} = \dots$$

$$\alpha_4 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f_i \cdot (x_i - \bar{x})^4}{S^4} = \dots$$

Menentukan bentuk kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya, dari analisa di atas.

3. Tahap penyajian kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi

Dalam menyajikan data hasil observasi terhadap nilai optimasi penggunaan lahan sampel-sampel lahan di setiap kelas harga lahan, terlebih dahulu dilakukan penyesuaian antara data optimasi dengan data harga lahan di lapangan. Data penyesuaian nilai optimasi penggunaan lahan dan harga lahan di pasaran lahan disajikan sebagai berikut :

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Penyesuaian nilai optimasi penggunaan lahan (Rp)	Kelas Interval	F
I1A(1)						
I2A(1)						
:						
:						
V3D(2)						

Sumber: hasil analisa,2008

Selanjutnya, tabel untuk analisa kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi adalah sebagai berikut :

Kelas Interval	Fi	Xi	(Xi - \bar{X}) ⁴	F (Xi - \bar{X}) ⁴	$\frac{f \cdot (x_i - \bar{x})^4}{S^4}$
Tertinggi (6-7 juta)					
Tinggi ke 1 (5- < 6 juta)					
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta)					
Sedang (3- < 4 juta)					
Rendah (1,5-<3 juta)					

Sumber: hasil analisa,2008

$$\bar{X} = \frac{\sum f_i \cdot x_i}{\sum f_i} = \dots$$

$$S^2 = \frac{\sum f(x_i - \bar{x})^2}{n-1} = \dots$$

$$S = \sqrt{S^2} = \dots$$

$$\alpha_4 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f_i \cdot (x_i - \bar{x})^4}{S^4} = \dots$$

Menentukan bentuk kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi, dari analisa di atas.

B. Uji Kecocokan Model (*Fit Test*)

Adapun analisa uji kecocokan model dalam studi ini adalah untuk menentukan nilai kecocokan X^2 yaitu nilai kecocokan model rata-rata penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan model penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi.

1. Diketahui sebaran data adalah sebagai berikut :

No	Guna Lahan berdasar pola harga lahan umum		Guna Lahan berdasar pola harga lahan di lokasi studi	
	Kelas Interval	Frekuensi	Kelas Interval	Frekuensi
1	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum		Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	
2	Tinggi ke 1 (5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua		Tinggi ke 1 (5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	
3	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga		Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	
4	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat		Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	
5	Rendah (1,5- < 3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima		Rendah (1,5- < 3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	

Sumber: hasil analisa, 2008

No	Unit Penelitian	Jenis Guna Lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)
1	I1A(1)			
2	I2A(1)			
.	.			
.	.			
132	I4E(1)			

Sumber: hasil analisa, 2008
dengan $\alpha = 5\%$

2. Menentukan besarnya frekuensi observasi yang sesuai dengan frekuensi harapan atau $f_i = E_0$ adalah sebagai berikut :

Kelas Interval	$F_i = E_0$	x_i	$F_i \cdot x_i$	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$	$F_i \cdot (x_i - \bar{x})^2$
Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum						
Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua						
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga						
Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat						
Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima						

Sumber: hasil analisa, 2008

Dari tabel di atas akan diperoleh \bar{x} dan Standar Deviasi.

3. Mencari nilai χ^2 atau derajat kecocokan model rata-rata dan model di lapangan adalah sebagai berikut :

Kelas Interval	E_0	x_i	BK	E_i	$E_0 - E_i$	$(E_0 - E_i)^2$	$\frac{(E_0 - E_i)^2}{E_i}$
Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum							
Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua							
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga							
Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat							
Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima							

Sumber: hasil analisa, 2008

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(E_0 - E_i)^2}{E_i} = \dots$$

Berdasarkan perhitungan tabel di atas didapat nilai hitung χ^2 , selanjutnya disimpulkan makna dari nilai tersebut.

1.8. Sistematika Pembahasan

Untuk mengetahui urutan laporan tugas akhir ini maka dalam sistematika pembahasan dibagi menjadi 4 bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup lokasi, ruang lingkup materi, tinjauan pustaka, landasan teori, perumusan variabel, metodologi penelitian, desain survey dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN WILAYAH STUDI, FAKTA POLA HARGA LAHAN, POLA GUNA LAHAN SERTA FAKTOR PENENTU GUNA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai tinjauan wilayah studi, fakta dari pola harga lahan dan faktor penentu guna lahan. Dimana faktor penentu guna lahan ini dirumuskan dari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan optimalisasi lahan. Diketahui bahwa setiap penggunaan lahan memiliki penekanan yang berbeda terhadap faktor yang menjadi pertimbangan ekonomis maka menjadikan pola harga lahan akan belum tentu sesuai terhadap tiap-tiap penggunaan lahannya.

BAB III ANALISA KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai analisa untuk menemukenali nilai kesesuaian optimasi penggunaan lahan dengan pola harga lahan di lapangan. Menemukenali apakah penggunaan lahan yang paling optimum selalu berada pada tingkatan harga lahan yang paling tinggi dan seterusnya.

BAB IV KESIMPULAN

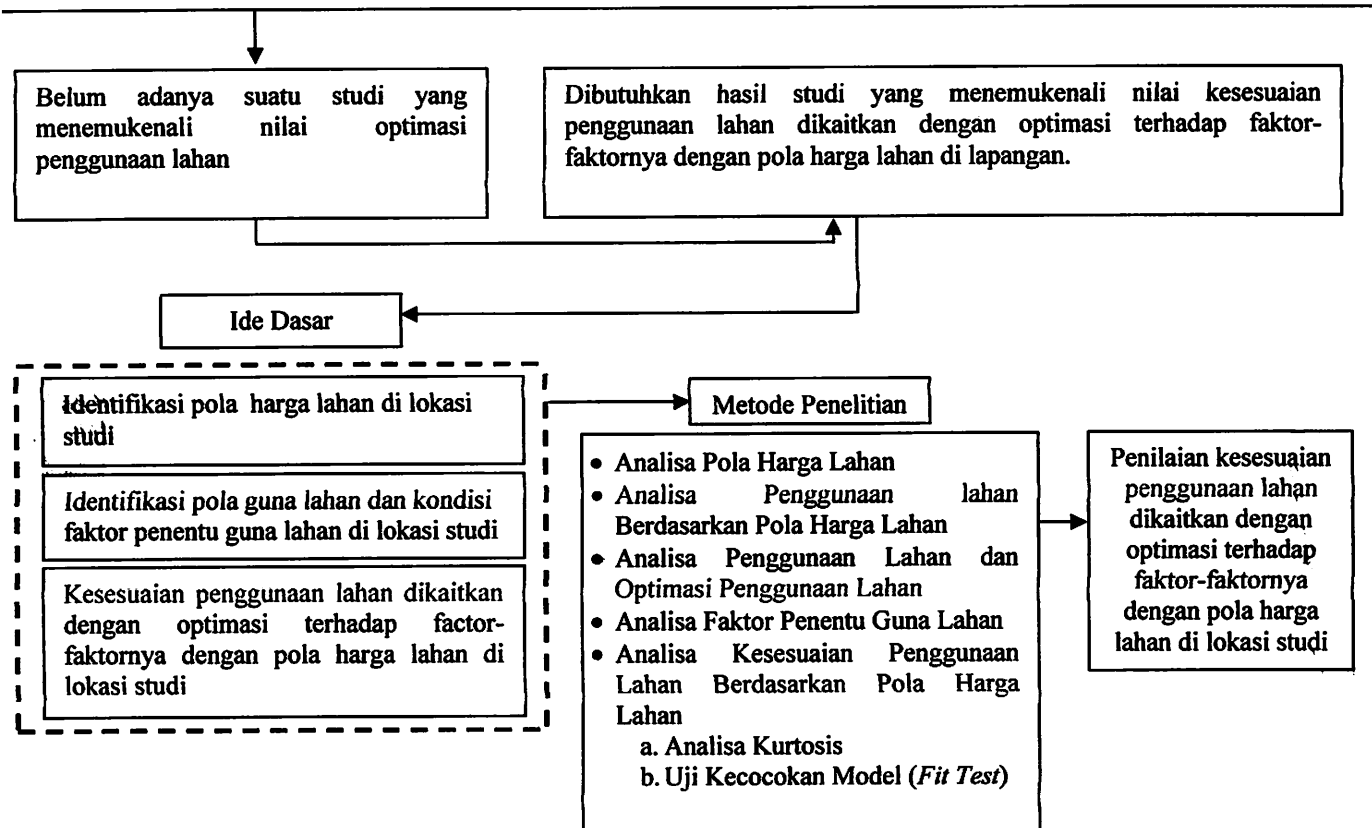
Pada bab terakhir ini akan dibahas mengenai kesimpulan peneliti terhadap hasil nilai kesesuaian optimasi penggunaan lahan dengan pola harga lahan di lapangan.

Kerangka Pemikiran

Studi Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Pusat Kota Malang

Dipandang dari segi apapun lahan yang tersedia di dalam kota memiliki nilai ekonomis tinggi dan ketersediannya semakin langka. Hal ini menimbulkan tingginya tingkat persaingan mendapatkan lahan kota yang juga memicu semakin tingginya harga lahan di kota. Untuk itu maka, sudah seharusnya lahan di kota dipergunakan dengan optimum dengan tetap memenuhi faktor-faktor penentu tiap guna lahan yang meliputi aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Hal ini agar perkembangan penggunaan lahan berjalan dengan tetap memperhatikan keberlangsungan lingkungan kota yang mendukung untuk berbagai aspek kehidupan masyarakat kota. Oleh karena beragamnya cara masyarakat menggunakan lahannya, beragam pula tingkat optimasi penggunaan lahan di kota.

seperti yang diungkapkan Sukanto Reksohadiprojo jika harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan. Tingkat optimasi penggunaan lahan dapat dilihat dari membandingkan tingkat pemenuhan terhadap faktor penentu guna lahan dan harga lahan. Dengan demikian diketahui bahwa penggunaan lahan dikaitkan dengan optimasi terhadap faktor-faktor penentunya dan harga lahan yaitu, "semakin optimum penggunaan lahan yaitu semakin terpenuhinya faktor penentu guna lahannya maka, akan semakin tinggi harga lahan".



BAB II

TINJAUAN WILAYAH STUDI, FAKTA POLA HARGA LAHAN, POLA GUNA LAHAN SERTA FAKTOR PENENTU GUNA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai tinjauan wilayah studi, fakta dari pola harga lahan, pola guna lahan dan faktor penentu guna lahan. Faktor penentu guna lahan ini dirumuskan dari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan optimasi lahan. Diketahui bahwa setiap penggunaan lahan memiliki penekanan yang berbeda terhadap faktor yang menjadi pertimbangan ekonomis maka menjadikan pola harga lahan akan belum tentu sesuai dengan tingkat optimasi tiap-tiap penggunaan lahannya. Pola harga lahan dalam studi ini diperoleh dari data pola harga lahan yang terbentuk di pasaran lahan. Dan tingkat optimasi penggunaan lahan diperoleh dari nilai optimasi yang dinilai oleh petugas penilai lahan dalam bentuk data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

2.1 Tinjauan Wilayah Studi

Kota Malang seperti kota-kota lain di Indonesia pada umumnya baru tumbuh dan berkembang setelah hadirnya pemerintah kolonial Belanda. Fasilitas umum direncanakan sedemikian rupa agar memenuhi kebutuhan keluarga Belanda. Kesan diskriminatif itu masih berbekas hingga sekarang. Misalnya Ijen Boulevard kawasan sekitarnya hanya dinikmati oleh keluarga- keluarga Belanda dan Bangsa Eropa lainnya, sementara penduduk pribumi harus puas bertempat tinggal di pinggiran kota dengan fasilitas yang kurang memadai. Kawasan perumahan itu sekarang bagai monumen yang menyimpan misteri dan seringkali mengundang keluarga-keluarga Belanda yang pernah bermukim disana untuk bernostalgia.

Pada Tahun 1879, di Kota Malang mulai beroperasi kereta api dan sejak itu Kota Malang berkembang dengan pesatnya. Berbagai kebutuhan masyarakatpun

semakin meningkat terutama akan ruang gerak melakukan berbagai kegiatan. Akibatnya terjadilah perubahan tata guna tanah, daerah yang terbangun bermunculan tanpa terkendali. Perubahan fungsi lahan mengalami perubahan sangat pesat, seperti dari fungsi pertanian menjadi perumahan dan industri.

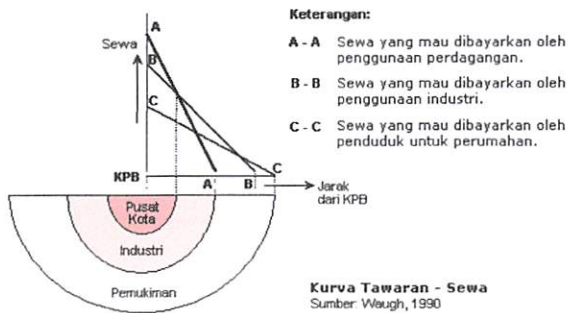
Sejalan perkembangan tersebut di atas, urbanisasi terus berlangsung dan kebutuhan masyarakat akan perumahan meningkat di luar kemampuan pemerintah, sementara tingkat ekonomi urbanis sangat terbatas, yang selanjutnya akan berakibat timbulnya perumahan-perumahan liar yang pada umumnya berkembang di sekitar daerah perdagangan, di sepanjang jalur hijau, sekitar sungai, rel kereta api dan lahan-lahan yang dianggap tidak bertuan. Selang beberapa lama kemudian daerah itu menjadi perkampungan, dan degradasi kualitas lingkungan hidup mulai terjadi dengan segala dampak bawannya. Gejala-gejala itu cenderung terus meningkat dan sulit dibayangkan apa yang terjadi seandainya masalah itu diabaikan. Untuk itu maka pemerintah Kota Malang merasa perlu menetapkan kebijakan optimasi pemanfaatan ruang kota dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang kota yang ditetapkan dalam RTRW Kota Malang pada bab III poin 3.1.3.

Secara fisik Kota Malang merupakan kota kedua terbesar di Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Kota ini terletak di ketinggian 398 – 662,5 meter diatas permukaan laut dengan luas total wilayah 110.056,6 km² (11.005,66 Ha). Kota ini berada diantara 11234'09" Bujur Timur sampai dengan 2041'34" Bujur Timur dan diantara 7054'22" sampai dengan 8003'05" Lintang Selatan. Adapun Batasan wilayah administrasi Kota Malang adalah

Sebelah Utara	: Kecamatan Karang Ploso dan Kecamatan Singosari
Sebelah Timur	: Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang
Sebelah Selatan	: Kecamatan Tajinan, Kecamatan Pakisaji dan Kecamatan Bululawang
Sebelah Barat	: Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau

Struktur kota berdasarkan nilai tanah Richard Ratcliff mengatakan bahwa:

Secara ringkas kita bisa mengatakan bahwa struktur kota ditentukan oleh nilai uang dari pentingnya kenyamanan. Dalam struktur kota berdasarkan nilai tanah, tawaran tertinggi akan mendapatkan lokasi tanah yang paling tinggi aksesibilitasnya. Penawar tanah tertinggi adalah mereka yang bisa mendapatkan keuntungan maksimum dari lokasi tersebut dan ini berarti sanggup membayar nilai (sewa) tertingginya. Ini menunjukkan bahwa pengguna yang memiliki kurva yang paling tajam akan menempatkan posisi pusat kota, dalam hal ini adalah perusahaan perdagangan dan dunia usaha. Sedangkan yang paling datar kurvanya, pemukiman akan menempati bagian tepi.



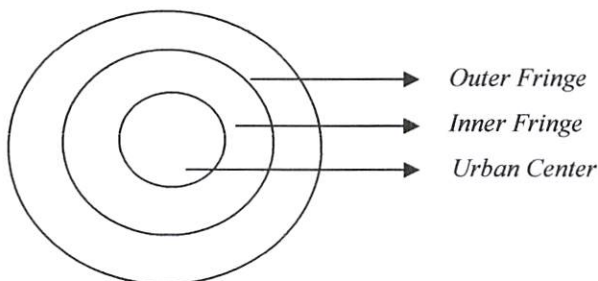
Sumber : Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*,
geografiana.com

Paulus H.S Hadinoto, 1996 mengatakan bahwa:

Kota-kota di Jawa pada umumnya dibangun berdasarkan suatu konsepsi tata ruang yang sama, yaitu adanya pusat kota yang ditandai dengan sebuah lapangan luas yang ditengahnya ditanam sebuah atau dua buah pohon beringin. Lapangan ini biasa disebut sebagai alun-alun. Kawasan pusat kota, adalah bagian kota yang memiliki ciri khas sehubungan dengan lokasinya yang di pusat, juga ditandai dengan adanya bermacam-macam fungsi kegiatan seperti administrasi, perdagangan, jasa, rekreasi dan sosial budaya, serta ditandai dengan intensitas penggunaan lahan yang tinggi.

Ruswurn, 1987 mengatakan mengenai batasan jarak fisik kota adalah sebagai berikut:

1. Wilayah bagian dalam (inner fringe), yang mencakup daerah beradius sekitar 10–15 Km dimana masih tampak batas-batas perluasan fisik suatu kota.
2. Wilayah bagian luar (outer fringe), yang mencakup daerah perluasan antara 25–50 Km yang berakhir pada suatu wilayah bayangan kota dimana pengaruh kota sudah relatif berkurang.



Gambar Batasan Jarak Fisik dari Pusat Kota
Sumber: Ruswurn, 1987

Yang disebut dengan wilayah pusat kota adalah daerah yang mencakup jarak 0 km hingga kurang dari 10 km dengan batasan yang diperoleh dari mengetahui interaksi puncak harga tanah, yang merujuk pada interseksi utama pertemuan jalan-jalan. Nilai harga tanah di area ini merupakan yang tertinggi dan semakin jauh dari pusat semakin rendah.

Dengan demikian ditentukan wilayah studi pusat Kota Malang adalah kawasan yang berada di Kecamatan Klojen merupakan bagian dari beberapa kelurahan yaitu Kelurahan Kidul Dalem, Kelurahan Sukoharjo, Kelurahan Kauman dan Kelurahan Kasin dengan batasan fisik yang jelas berupa jalan dan sungai sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Sungai Brantas
- Sebelah timur berbatasan dengan : Jl. Kapten Usman - Jl. Gatot Subroto
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Jl. Yulius Usman – Jl. Piere Tendean –
Jl. Kyai Haji Tamin
- Sebelah barat berbatasan dengan : Kali Brantas

Luas wilayah analisa adalah $\pm 78.000 \text{ m}^2$. Wilayah studi dalam studi kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di pusat Kota Malang terdiri atas lima wilayah studi, yaitu wilayah analisa satu, dua, tiga, empat dan lima. Pembagian wilayah studi menjadi lima tersebut didasarkan atas lima tingkatan harga lahan yang ditemukan di lapangan. Dari ke lima wilayah analisa, tiap-tiapnya terdiri atas beberapa unit penelitian (sampel lahan) sebagai objek yang diteliti. Penentuan unit penelitian itu sendiri didasarkan atas ragam penggunaan lahan (perdagangan, jasa, industri, permukiman serta lahan kosong tidak ada bangunan) dan adanya kemungkinan terhadap variasi harga lahan yang mungkin terjadi dari penggunaan lahan yang ada. Untuk lebih jelasnya mengenai wilayah analisa tiap *bar value* dapat dilihat pada peta 2.1. dan peta 2.2.

2.1.1. Wilayah Analisa I

Wilayah analisa I terdiri dari 29 unit penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai unit penelitian di dalam wilayah analisa I dapat dilihat pada tabel 2.1 dan peta 2.3.

Tabel. 2.1.
Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa I

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan lahan
I1A(1)	Jl. Merdeka Utara No. 1 Malang	Perdagangan "Mall Sarinah"
I1B(1)	Jl. Merdeka Utara No. 3 Malang	Kantor Pelayanan Pajak Malang Selatan
I1B(2)	Jl. MGR. Sugiyopranoto No.2 Telp. 323938	Gereja "Paroki Hati Kudus Yesus"
I1B(3)	Jl. MGR. Sugiyopranoto No.4 Malang	Gedung Pertemuan "Krida Sasana Budaya" di Jl. MGR. Sugiyopranoto
I2A(1)	Jl. Merdeka Timur No. 1 Malang	Perdagangan "Mall Alun – Alun"
I2A(2)	Jl. Merdeka Timur No. 2c Malang	Pedagang pengecer/ retailer (Fuji Film dan Batik Keris)
I2A(3)	Jl. KH. Agus Salim No.11 Malang	Pengecer murah independen " Ikan Bakar 52"
I2B(1)	Jl. Merdeka Timur No. 3-5 Malang	Kantor Bupati Malang
I2B(2)	Jl. Merdeka Timur No. 4 Malang	Jasa "Bank Lippo"
I3A(1)	Jl. KH. Agus Salim 26-28 Tlp.0341-7787029, 362525	Perdagangan "Mitra plaza"
I3A(2)	Jl. KH. Agus salim No. 26B Malang Telp. 325899	Pengecer murah independent "Toko Kertas Aneka Kertas"
I3B(1)	Jl. KH.A. Salim 22 Telepon : 366889	Hotel Santosa
I4B(1)	Jl. Merdeka Selatan No. 1-2 Malang	Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara
I4B(2)	Jl. Merdeka Selatan No.5 Malang	Kantor Pos
I4B(3)	Jl. Merdeka Selatan No.3 Malang	Hotel Pelangi 1
I4B(4)	Jl. KH. Wahid Hasyim No. 1 Malang Telp. 363427	SDN Kauman 1
I4D(1)	Jl. KH. Wahid Hasyim No. 4 Malang	Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim
I4E(1)	Pusat Kota	Alun-alun Kota
I5A(1)	Jl. Kauman No. 17C Malang	Pengecer murah independent di Jl. Kauman "Kauman Jaya"
I5A(2)	Jl. A.R. Hakim No.26A Malang Telp. 362173	Pengecer murah independent di Jl. Abdurachman Hakim "Amanda Brownies Kukus"
I5B(1)	Jl. Merdeka Barat No. 1 Telp. 362451	Bank Mandiri
I5B(2)	Jl. Merdeka Barat No. 3-5 Malang	Tempat ibadah "Masjid Jami"
I5B(3)	Jl. Kauman No.23 Malang Telp. 362304	Rumah sakit ibu dan anak "Marsudi Waluyo"
I6A(1)	Jl. Jend. Basuki Rahmad No. 3 Malang	Toko Gramedia
I6A(2)	Jl. Jend. Basuki Rahmad No. 5 Malang	Restoran "Rumah Makan Oen"
I6A(3)	Jl. A.R. Hakim No. 10 Malang Telp. 359161	Pengecer murah independen "Apotek Talun"
I6B(1)	Jl. Jend. Basuki Rahmad No. 1 Malang	Jasa "Hotel Richie"
I6B(2)	Jl. Abdurahman Hakim No. 8 Malang	Jasa "Paket Kilat TIKI"
I6C(1)	Jl. A.R. Hakim No. 2 Malang	Pabrik Rokok "Banyu Biru"

Sumber: hasil observasi, September 2008

2.1.2. Wilayah Analisa II

Wilayah analisa II terdiri dari 34 unit penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai unit penelitian di dalam wilayah analisa 2 dapat dilihat pada tabel 2.2 dan peta 2.4.

Tabel. 2.2.
Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa 2

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan Lahan
II1A(1)	Jl. Basuki Rachmad No. 24c Malang Telp. 325664	Toko "Akar Daya"
II1A(2)	Jl. Aries Munandar No. 23 Malang www.babarafi.com	Toko "Kebab Turki Baba Rafi"
II1B(1)	Jl. Basuki Rachmad No. 8 Malang	Kantor "Bank Mandiri Syariah"
II1D(1)	Jl. MGR. Sugiyo Pranoto No. 3B Malang	Perumahan dan toko di tepi jalan utama
II1D(2)	Jl. Aries Munandar No. 33 Malang Telp. 08175022184	Perumahan di tepi jalan lingkungan
II2A(1)	Jl. Aries Munandar No. 20 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar Apotek
II2A(2)	Jl. Zainul Arifin No. 38 Malang	Toko "Malang Decoration Center"
II2B(1)	Jl. Aries Munandar No. 24 Malang	Balai Pelayanan Kemetrolagian
II2B(2)	Jl. Zainul Arifin No. 21 Malang	Kantor Notaris
II2D(1)	Jl. Aries Munandar No. 22 Malang	Perumahan di tepi jalan utama
II2D(2)	Jl. Zainul Arifin Gg. Kabupaten No. 5 Malang	Perumahan di tepi jalan lingkungan
II3A(1)	Jl. Pasar Besar Malang	Matahari Pasar Besar
II3A(2)	Jl. Pasar Besar no.17A Telp.362171 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Pasar Besar "Depot Mie Gajah Mada"
II3A(3)	Jl. Zainul Arifin No. 72 Malang	Pengecer murah independent di Jl. KH. Zainul Arifin "Toko Solavide"
II3B(1)	Jl. Pasar Besar No.11 Malang	Bank Rabbobank
II4A(1)	Jl. SW. Pranoto No.21 Malang	Pengecer murah independent di Jl. SW. Pranoto "Toko Obral"
II4A(2)	Jl. Ade Irma Suryani No. 8 Malang telp. 34056	Pengecer murah independent di Jl. Ade Irma Suryani
II4B(1)	Jl. KH. Wahid Hasyim No. 5-7 Malang Telp. (0341) 364961 - 2	Bank Mandiri
II4B(2)	Jl. KH. Wahid Hasyim No. 9 Malang	Praktek dokter di Jl. KH. Wahid Hasyim
II4D(1)	Jl. Ade Irma Suryani No. 68 Malang	Perumahan di Jl. Ade Irma Suryani
II5A(1)	Jl. KH. Wahid Hasyim No. 18 Malang	Pengecer murah independent di Jl. KH. Wahid Hasyim "Warung Gandekan"
II5A(2)	Jl. Ade Irma Suryani No. 23 Malang Telp. 332923	Pengecer murah independent di Jl. Ade Irma Suryani "Al-Jaziera"
II5B(1)	Jl. Wahid Hasyim No. 30 Malang	RS. Muhamadiyah Malang
II5A(3)	Jl. KH. Wahid Hasyim No.20 Malang	Toko Kue Jl. KH. Wahid Hasyim
II5D(1)	Jl. Hasyim Ashari No.44 Malang	Perumahan di jalan utama
II5D(2)	Jl. Ade Irma Suryani Gg. 2 No. 529B	Perumahan di jalan lingkungan

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan Lahan
	Malang	
II6A(1)	Jl. Hasyim Ashari No. 5 Malang Telp.366032	Pengecer murah independent di Jl. Hasyim Ashari "Toko Masjur"
II6D(1)	Jl. Kauman gg. 4 No. Malang	Perumahan di jalan lingkungan
II6D(2)	Jl. Kauman No.10 Malang	Perumahan di jalan utama
II6D(3)	Jl. Kauman Gg. 2/ Gg. Mebelan No. 18 Malang	Perumahan di jalan lingkungan
II7A(1)	Jl. Basuki Rahmad No.66 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Basuki Rahmad "Toko Lido"
II7B(1)	Jl. A.R Hakim No. 21B Malang Telp.328211	Jasa di Jl. Abdurachman Hakim "Anton Bahagia"
II7D(1)	Jl. A.R Hakim No. 5 Malang	Perumahan dan toko di jalan utama
II7D(2)	Jl. A.R Hakim Gg. II/Talun Es No. Malang	Perumahan di jalan lingkungan

Sumber: hasil observasi, September 2008

2.1.3. Wilayah Analisa III

Wilayah analisa III terdiri dari 36 unit penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai unit penelitian di dalam wilayah analisa III dapat dilihat pada tabel 2.3 dan peta 2.5.

Tabel. 2.3.
Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa III

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan Lahan
III1A(1)	Jl. Basuki Rahmad No. 54C Malang Telp. 326561	Pengecer murah independent di Jl. Basuki Rahmad "Toko Serba Indah"
III1A(2)	Jl. Mojopahit No. 5 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Mojopahit "Warung Alam Mojopahit"
III1A(3)	Jl. Mojopahit Malang	Pasar Splindit di Jl. Mojopahit
III1B(1)	Jl. Basuki Rahmad No. 17 Malang	Jasa di Jl. Basuki Rahmad "Bank BNI"
III1B(2)	Jl. Mojopahit No. 1C Malang	Jasa di Jl. Mojopahit "Mess PERSEMA"
III1B(3)	Jl. Mojopahit No. 1K Malang	Jasa di Jl. Mojopahit "Chatalina Gymnastic"
III2A(1)	Jl. Mojopahit No.1D Malang	Pengecer murah independent di Jl. Mojopahit
III2A(2)	Jl. Aries Munandar No. 53 Malang Telp. 321903	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar
III2B(1)	Jl. Aries Munandar No. 64 Malang	Gereja di Jl. Aries Munandar
III2D(1)	Jl. Aries Munandar No. 42 Malang	Perumahan di Jl. Aries Munandar
III2D(2)	Jl. Aries Munandar Gg. IV No. 6B Malang	Perumahan di Jl. Aries Munandar Gg. IV
III3A(1)	Jl. Aries Munandar No. 44 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar "Toko Kue Rahayu"
III3A(2)	Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 23B Malang	Pengecer murah independent di Jl. KH. Ahmad Dahlan "Toko Olympic"
III3A(3)	Jl. Aries Munandar Blok III No. 6A Malang	Pengecer murah independent di Jl. Aries Munandar Blok III
III3B(1)	Jl. KH. Ahmad Dahlan No.18 Malang	Hotel Tohsari

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan Lahan
III4A(1)	Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 22 Malang	Pengecer murah independent di Jl. KH. Ahmad Dahlan "Toko Mebel Romawi"
III4B(1)	Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 19 Malang	Kantor PT. Sinar Semesta Sejati
III4D(1)	Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 15 Malang	Perumahan di jalan utama
III4D(2)	Jl. KH. Ahmad Dahlan Gg. 1 No. 213 Malang	Perumahan di jalan lingkungan
III5A(1)	Jl. Kyai Tamin Malang	Pasar Besar
III5A(2)	Jl. S.T. Syahrir No. 26 Malang Telp. 362407	Pengecer murah independent di Jl. S.T. Syahrir "Toko Subur"
III5A(3)	Jl. Piere Tendean No. 7,6,5 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Piere Tendean "Toko Mebel Melati"
III5A(4)	Jl. Wiromargo No. 59B Malang	Pengecer murah independent di Jl. Wiromargo "Barokah Seprey"
III6A(1)	Jl. Syarief Al – Qodri No. 31 Malang	Pengecer murah independent di tepi Jl. Syarief Al – Qodri "Toko Jamu Ibu ALK"
III6A(2)	Jl. Piere Tendean No. 28A Malang	Pengecer murah independent di tepi Jl. Piere Tendean "Toko Jagalan"
III6D(1)	Jl. Piere Tendean No. 12 Malang	Perumahan di jalan Jl. Piere Tendean
III6D(2)	Jl. Piere Tendean Gg. 2 No. 10 Malang	Perumahan di jalan lingkungan
III7A(1)	Jl. Yulius Usman No. 15B-15C Telp. 325586, 326271	Pengecer murah independent di tepi Jl. Yulius Usman "Depot Mie Sawahan"
III7A(2)	Jl. Yulius Usman No. 66 Telp. 365560	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
III7B(1)	Jl. Yulius Usman No. 58-60 Malang Telp. 353975	SDN Kasin Malang
III7D(1)	Jl. Yulius Usman No. 41 Malang	Perumahan di jalan utama
III7D(2)	Jl. Yulius Usman Blok III No. 243	Perumahan di jalan lingkungan
III8A(1)	Jl. KH. Hasyim Ashari No. 142 Malang	Pengecer murah independent di Jl. KH. Hasyim Ashari "Toko Sinar Harapan Abadi"
III8A(2)	Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. I	Pengecer murah independent di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. I
III8D(1)	Jl. KH. Hasyim Ashari No.18 Malang	Perumahan di Jl. KH. Hasyim Ashari
III8D(2)	Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV Malang	Perumahan di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV

Sumber: hasil observasi, September 2008

2.1.4. Wilayah Analisa IV

Wilayah analisa IV terdiri dari 21 unit penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai unit penelitian di dalam wilayah analisa IV dapat dilihat pada tabel 2.4 dan peta 2.6.

Tabel. 2.4.
Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa IV

Unit Penelitian	Alamat	Keterangan
IV1B(1)	Jl. Kahuripan No.11A Telp. 324482, 324531	Jasa Pusat Pijat Tuna Netra di Jl. Kahuripan
IV1D(1)	Jl. Kahuripan No. 15 Malang	Rumah di Jl. Kahuripan
IV2A(1)	Jl. Aries Munandar No. 95 Malang Telp.350861	Perdagangan di Jl. Aries Munandar
IV2A(2)	Jl. Aries Munandar Gg. IV No. Malang	Perdagangan di Jl. Aries Munandar Gg. IV
IV2D(1)	Jl. Gatot Subroto No.23 Malang	Perumahan di Jl. Gatot Subroto
IV2D(2)	Jl. Tumapel No. 6 Malang	Rumah di tepi Jl. Tumapel
IV3A(1)	Jl. Ahmad Dahlan No.24 Malang	Perdagangan " Toko Mas Agung Mebel" di Jl. Ahmad Dahlan
IV3A(2)	Jl. Gatot Subroto No.14-16 Malang Telp. 361915	Perdagangan di Jl. Gatot Subroto
IV3B(1)	Jl. Aries Munandar No. 52 Malang Telp. 367361	Yayasan umat budha "Samaggi Viriya"
IV3D(1)	Jl. Gatot Subroto No.17 Malang	Perumahan di Jl. Gatot Subroto
IV3D(2)	Jl. Gatot Subroto No. 249C Gg. IV	Perumahan di Jl. Gatot Subroto Gg. IV
IV4A(1)	Jl. Ahmad Dahlan No. 52 Malang Telp. 362076, 355452	Perdagangan " Toko Mebel Lancar Abadi" di Jl. Ahmad Dahlan
IV4A(2)	Jl. Gatot Subroto No. 5 Malang	Perdagangan " Toko Besi" di Jl. Gatot Subroto
IV4D(1)	Jl. Gatot Subroto No. 29 Malang	Perumahan di Jl. Gatot Subroto
IV4D(2)	Jl. Gatot Subroto Gg. 2	Perumahan di Jl. Gatot Subroto Gg. 2
IV5A(1)	Jl. Brigjend. Katamso No. 22 Malang	Pengecer murah independent di tepi jalan utama
IV5D(1)	Jl. Brigjend. KatamsoGg. 2 No. 18 Malang	Perumahan di jalan lingkungan
IV6A(1)	Jl. Semeru No.25 Malang Telp.335900	Perdagangan "Toko Mangkok" Jl. Semeru
IV6B(1)	Jl. Semeru No.15 Telp. 362702	Jasa "Alfan Tailor & Mode" di Jl. Semeru
IV6D(1)	Jl. Semeru No.11-15 Malang Telp. 325965	Perumahan di Jl. Semeru
IV6D(2)	Jl. Semeru Gg. 1 No 19 Malang	Perumahan di Jl. Semeru Gg. 1

Sumber: hasil observasi, September 2008

2.1.5. Wilayah Analisa V

Wilayah analisa V terdiri dari 12 unit penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai unit penelitian di dalam wilayah analisa V dapat dilihat pada tabel 2.5 dan peta 2.7.

Tabel. 2.5.
Lokasi Unit Penelitian Wilayah Analisa V

Unit Penelitian	Alamat	Penggunaan Lahan
V1A(1)	Jl. Arif Margono No. 5 Telp. 355895	Pengecer murah independent di tepi Jl. Arif Margono "Toko Aneka Kimia"
V1A(2)	Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid No. 2	Pengecer murah independent di tepi Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid "Warung Nasi Bu Masfuah"
V1D(1)	Jl. Arif Margono No. 4 Malang	Rumah H. Muh Nur Asiri di Jl. Arif Margono
V1D(2)	Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid No. 1562A	Rumah Zaid Lutfi di Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid
V2A(1)	Jl. Brigjend. Katamso No. 15 Malang	Pengecer murah independent di Jl. Brigjend. Katamso
V2A(2)	Jl. Brigjend. Katamso Gg. 4 No. Malang	Pengecer murah independent di jalan lingkungan
V2D(1)	Jl. Brigjend. Katamso No. 18 Malang	Perumahan di jalan utama
V2D(2)	Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2 No. 46 Malang	Perumahan di jalan lingkungan
V3A(1)	Jl. Kawi No. 10B Malang Telp. 362734	Pengecer murah independent di tepi Jl. Kawi "Foto Seni Jaya"
V3A(2)	Jl. AR. Hakim Gg.2/ Talun Es No.	Pengecer murah independent di tepi Jalan lingkungan
V3D(1)	Jl. Kawi No. 8 Malang	Perumahan di Jl. Kawi
V3D(2)	Jl. AR. Hakim Gg.2/ Talun Es No. 340A	Perumahan di jalan lingkungan

Sumber: hasil observasi, September 2008

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

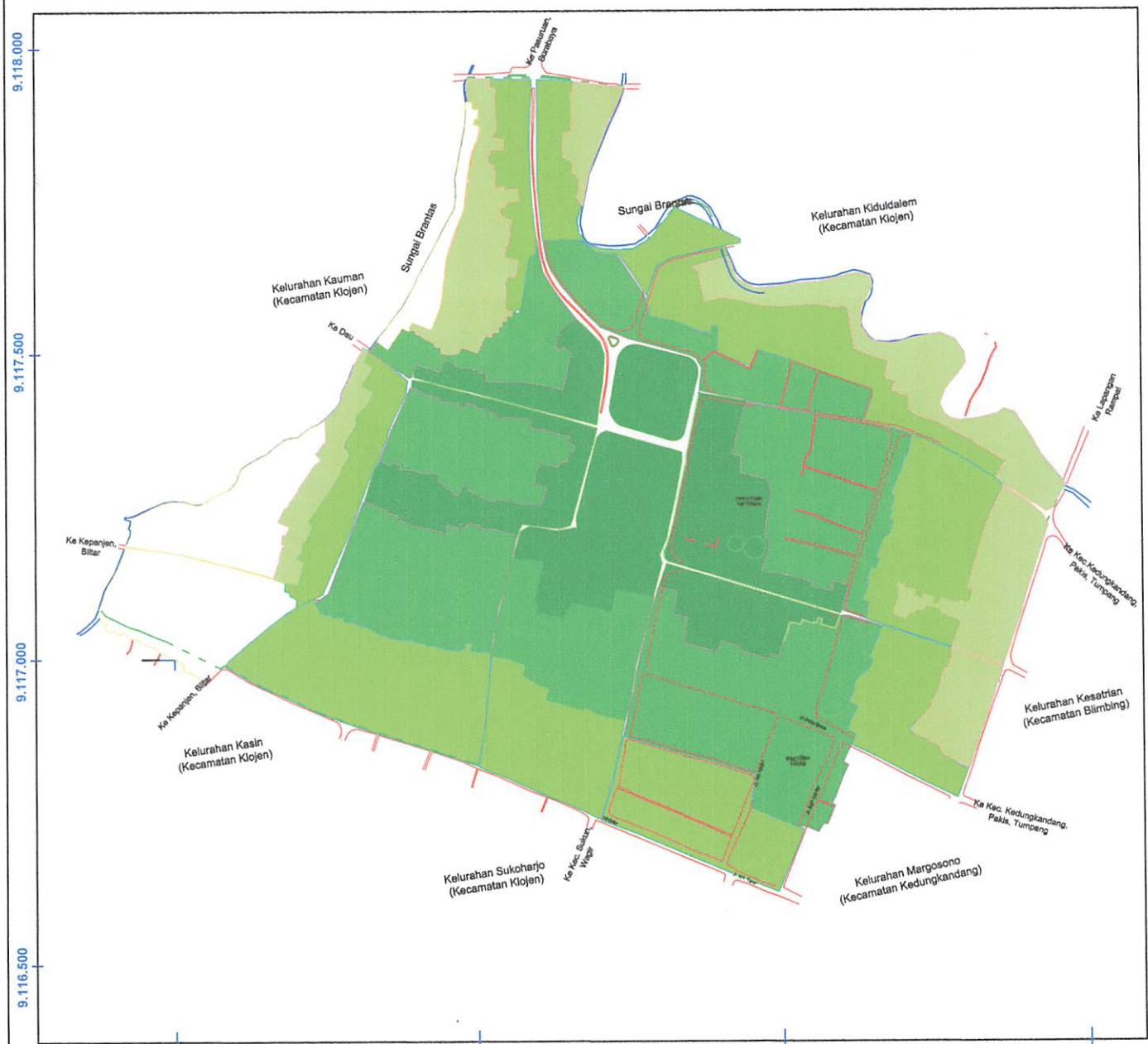
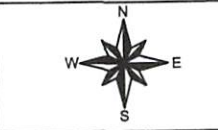
Judul Peta :
 Pola Harga Lahan HP di Kawasan Pusat
 Kota Malang

- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Wilayah Harga Lahan Tertinggi (6 - <7 juta)
 - : Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 1 (5 - <6 juta)
 - : Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (4 - <5 juta)
 - : Wilayah Harga Lahan Sedang (3 - <4 juta)
 - : Wilayah Harga Lahan Rendah (1,5 - <3 juta)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.1

Skala Peta :
 1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG
 Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

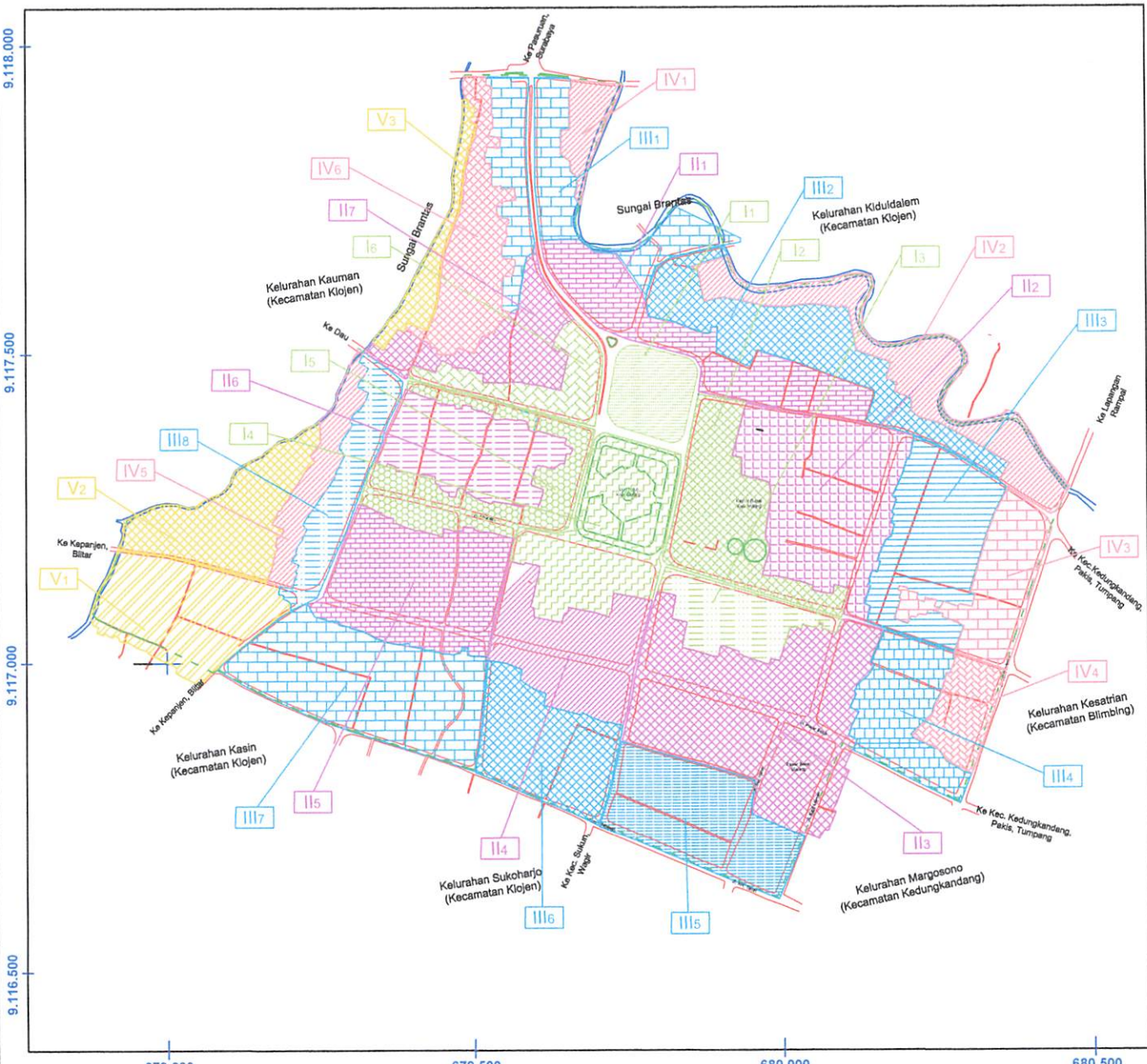
Judul Peta :
 Wilayah Analisa

- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tertinggi (Zona I)
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 1 (Zona II)
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (Zona III)
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Sedang (Zona IV)
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Rendah (Zona V)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.2

Skala Peta :
 1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Analisis di Wilayah Analisa I

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
-  : Perdagangan
-  : Jasa
-  : Industri
-  : Perumahan
-  : Tanah Tidak Ada Bangunan
-  : Batas Wilayah Harga Lahan Tertinggi (Zona I)

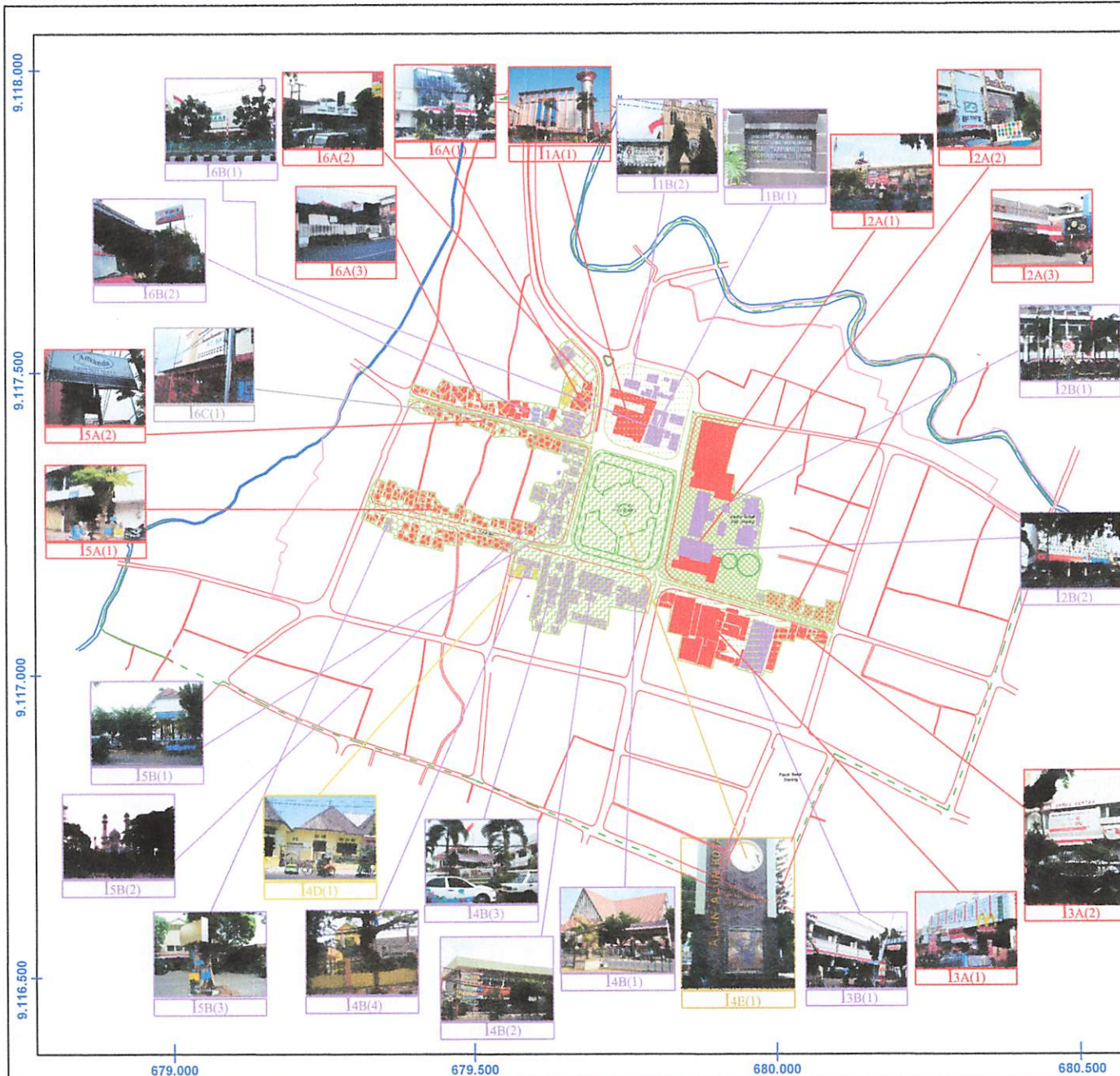
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.3

Skala Peta :

1 : 10.000



TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Unit Penelitian di Wilayah Analisa II


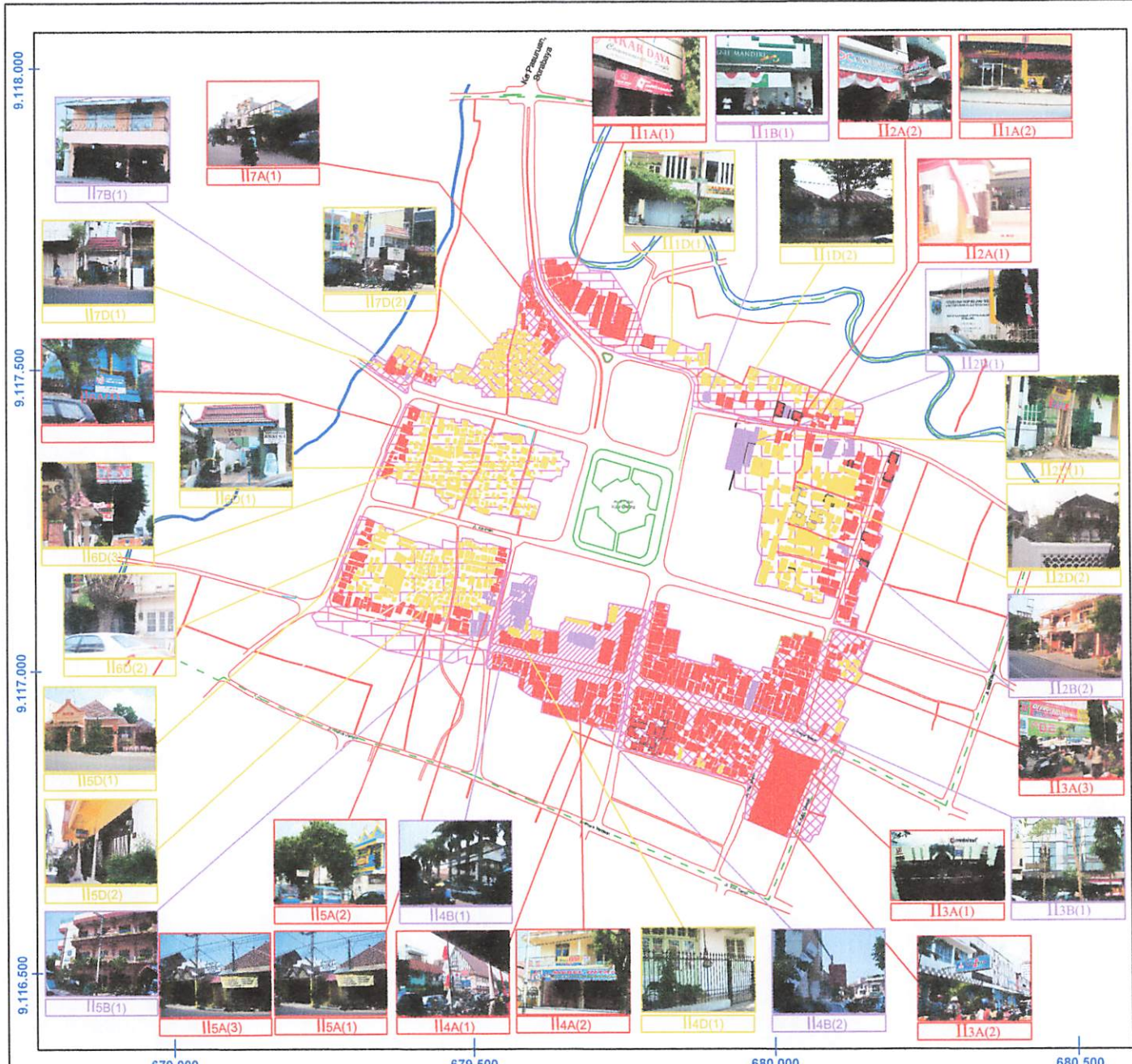
Legenda :

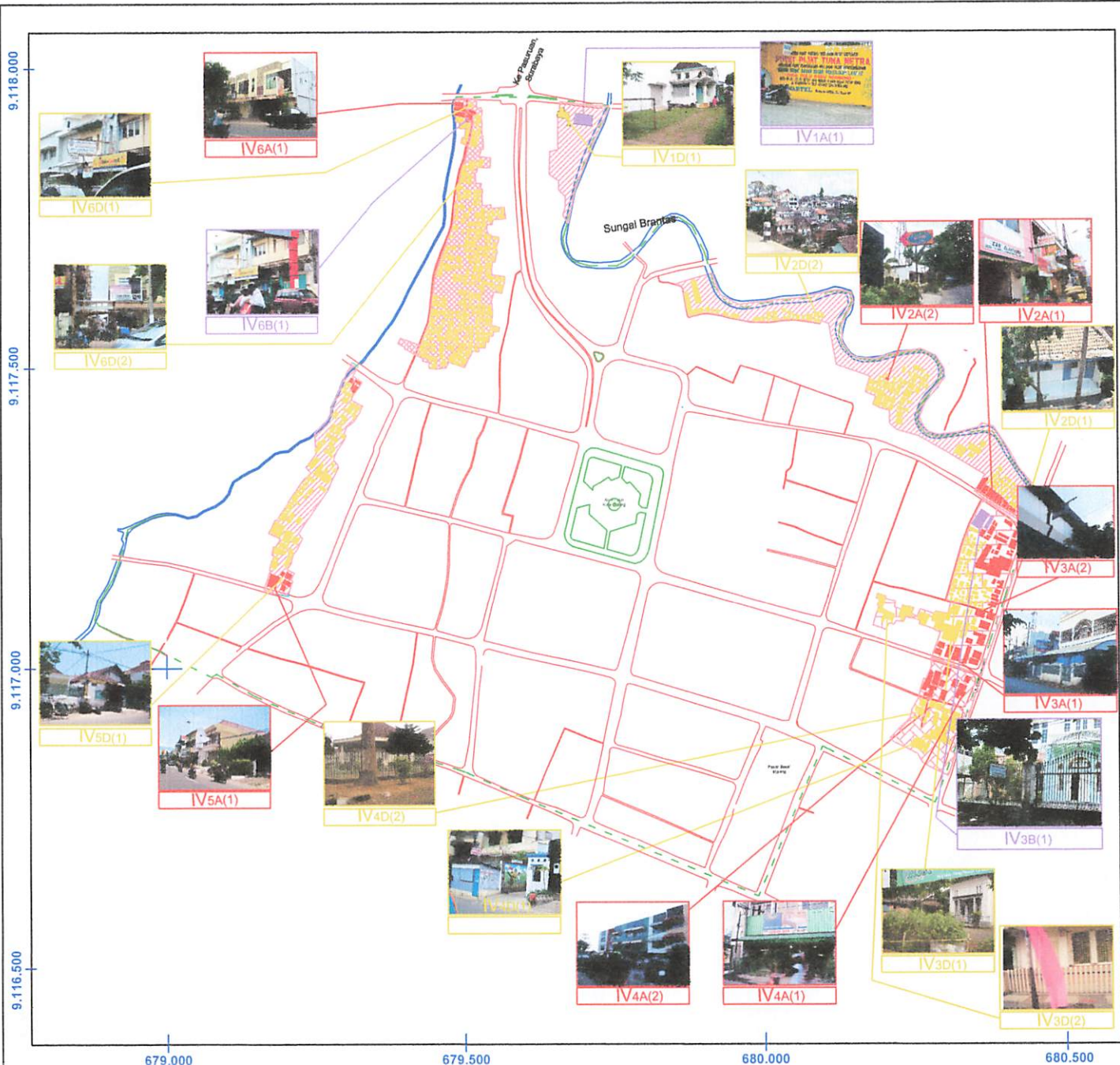
- : Jalan Aspal
- : Jalan Tanah/ Makadam
- : Jalan Kereta Api
- : Sungai
- : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- : Perdagangan
- : Jasa
- : Industri
- : Perumahan
- : Tanah Tidak Ada Bangunan
- : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi (Zona II)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2,4

Skala Peta :
 1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Penelitian di Wilayah Analisa IV

Legenda :

- : Jalan Aspal
- : Jalan Tanah/ Makadam
- : Jalan Kereta Api
- : Sungai
- : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- : Perdagangan
- : Jasa
- : Industri
- : Perumahan
- : Tanah Tidak Ada Bangunan
- : Batas Wilayah Harga Lahan Sedang (Zona IV)

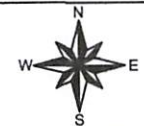
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.6

Skala Peta :

1 : 10.000



TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Unit Penelitian di Wilayah Analisa V

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
-  : Perdagangan
-  : Jasa
-  : Industri
-  : Perumahan
-  : Tanah Tidak Ada Bangunan
-  : Batas Wilayah Harga Lahan Rendah (Zona V)

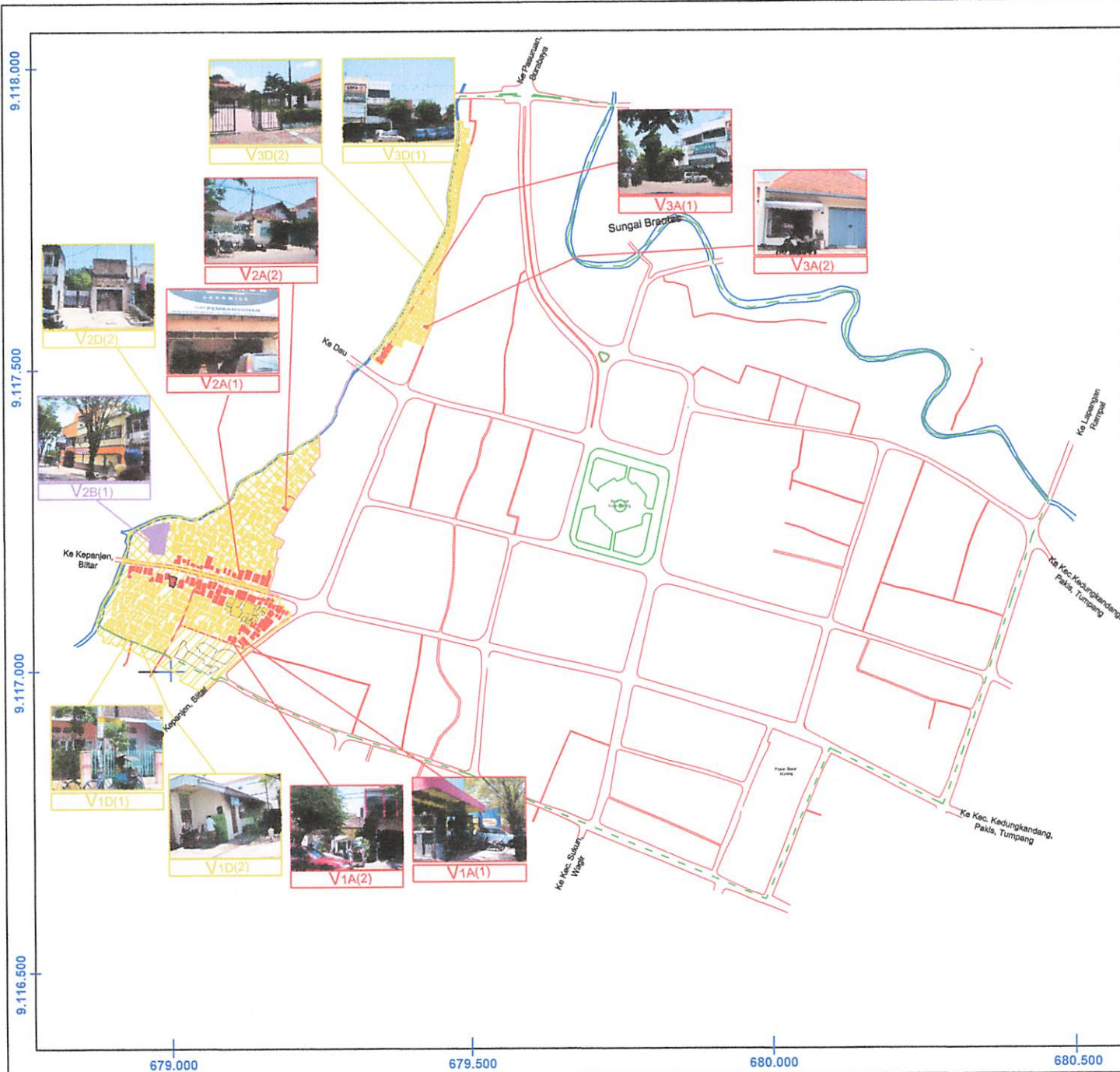
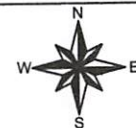
Sumber Peta :

Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.7

Skala Peta :

1 : 10.000



2.2. Pola Harga Lahan

Terdapat dua Sumber informasi harga lahan yang pertama adalah harga lahan berdasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang berfungsi untuk menentukan besarnya Pajak Bumi dan bangunan (PBB) dan ditetapkan oleh pemerintah. Sumber informasi harga lahan yang lain adalah harga lahan yang berlaku di pasaran (HP = Harga Pasar). Harga lahan di pasaran lahan diperoleh dari hasil pencatatan setiap transaksi jual beli lahan yang terjadi pada setiap saat yang terus diperbarui dalam periode waktu tertentu dalam hal ini oleh pihak swasta yang berkepentingan. Masing-masing dari kedua sumber harga lahan tersebut memiliki peran tertentu dalam studi ini. Adapun masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut.

2.2.1. Harga Lahan di Pasaran Lahan

Harga lahan di pasaran lahan adalah gambaran bagi tingkat permintaan lahan oleh warga kota. Pola yang terbentuk tergantung dari cara penduduk kota menilai lahan Kota Malang secara keseluruhan. Faktor jarak dari pusat kota, keterjangkauan dan jumlah fasilitas umum dapat menjadi salah satu pertimbangan. Yang lebih ditekankan dalam studi ini adalah bahwa pola harga lahan di pasaran lahan memberikan informasi mengenai gambaran tingkat permintaan lahan di lokasi studi. Semakin tinggi permintaan maka memicu semakin tingginya harga lahan.

Hasil observasi ditemukan bahwa harga tertinggi di pasaran lahan pusat kota Malang adalah Rp 7.000.000,-/ m² dan harga lahan terendah adalah Rp 1.500.000,-/ m². Kajian mengenai pola harga lahan di lokasi studi menunjukkan bentukan pola harga lahan yang khas yaitu tertinggi pada pusat kegiatan kota kemudian tinggi pada jalan - jalan menuju pusat kota dan menuju pasar dan pusat-pusat kegiatan semakin menjauh dari pusat kota dan jalan utama semakin rendah harga lahannya. Hal ini disebabkan pada lahan - lahan tersebut tersedia lokasi - lokasi bagi kegiatan fungsional perkotaan sehingga permintaan akan lahan di beberapa kawasan sangat tinggi, permintaan yang tinggi memicu semakin tingginya harga lahan. Untuk lebih jelasnya

mengenai pola harga lahan di lokasi studi berdasarkan harga lahan di pasaran lahan dapat dilihat pada peta 2.8.

2.2.2. Harga Lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak

Harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah gambaran bagi tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan yang dinilai oleh petugas penilai lahan yang ditunjuk oleh pemerintah (Yuwono, 1996).

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (land use). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara economical return (Reksohadiprodjo, 1998).











Dengan demikian nilai lahan seharusnya adalah berbanding lurus dengan harga lahan. Nilai lahan akan sangat ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan tersebut. Dengan demikian bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan terhadap faktor-faktornya berpengaruh langsung terhadap nilai lahan dan harga lahan. Yaitu semakin tinggi tingkat optimasi penggunaan lahan maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut. Yang ditekankan dalam studi ini adalah bahwa pola harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak memberikan informasi mengenai gambaran tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan di lokasi studi.

Hasil observasi ditemukan bahwa harga lahan berdasarkan NJOP tertinggi adalah Rp 2.640.000,- dan terendah adalah Rp 82.000,- . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 2.8 peta harga lahan berdasar Nilai Jual Objek Pajak di lokasi studi.

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Pola Harga Lahan berdasar Harga Lahan
 di Pasaran

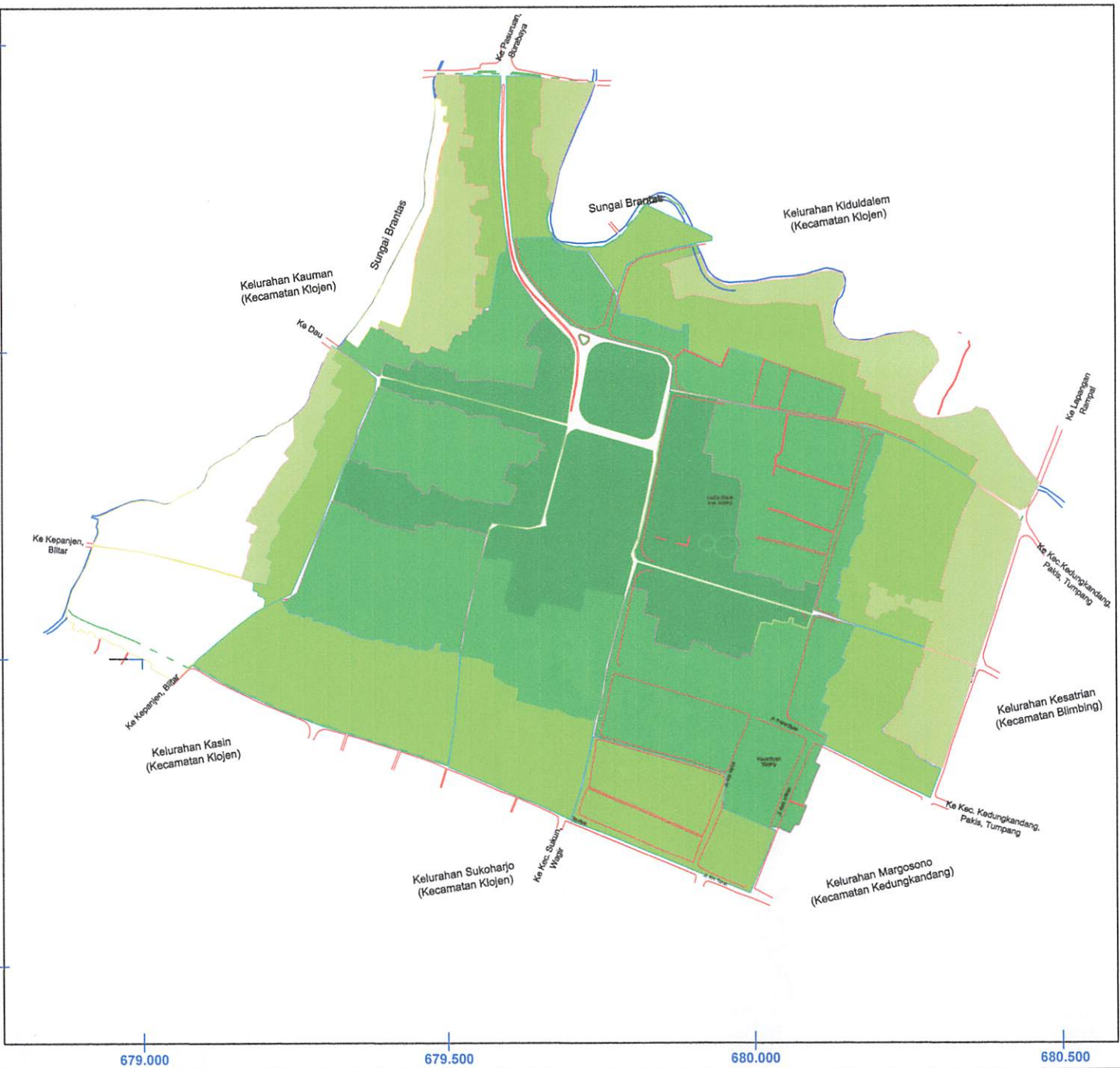
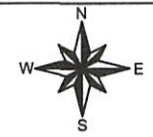
- Legenda :
-  : Jalan Aspal
 -  : Jalan Tanah/ Makadam
 -  : Jalan Kereta Api
 -  : Sungai
 -  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 -  : Wilayah Harga Lahan Tertinggi (6 - <7 juta)
 -  : Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 1 (5 - <6 juta)
 -  : Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 2 (4 - <5 juta)
 -  : Wilayah Harga Lahan Sedang (3 - <4 juta)
 -  : Wilayah Harga Lahan Rendah (1,5 - <3 juta)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 2.8

Skala Peta :

1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Pola Harga Lahan berdasarkan NJOP

Legenda :

- - - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
- Rp 2.640.000,-
 - Rp 2.508.000,-
 - Rp 2.176.000,-
 - Rp 2.013.000,-
 - Rp 2.352.000,-
 - Rp 1.862.000,-
 - Rp 1.573.000,-
 - Rp 1.416.000,-
 - Rp 1.274.000,-
 - Rp 1.032.000,-
 - Rp 916.000,-
 - Rp 702.000,-
 - Rp 614.000,-
 - Rp 394.000,-
 - Rp 335.000,-
 - Rp 285.000,-
 - Rp 243.000,-
 - Rp 200.000,-
 - Rp 160.000,-
 - Rp 128.000,-
 - Rp 82.000,-

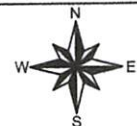
Sumber Peta :

Hasil observasi tahun 2008

No. Peta : 2.9

Skala Peta :

1 : 10.000

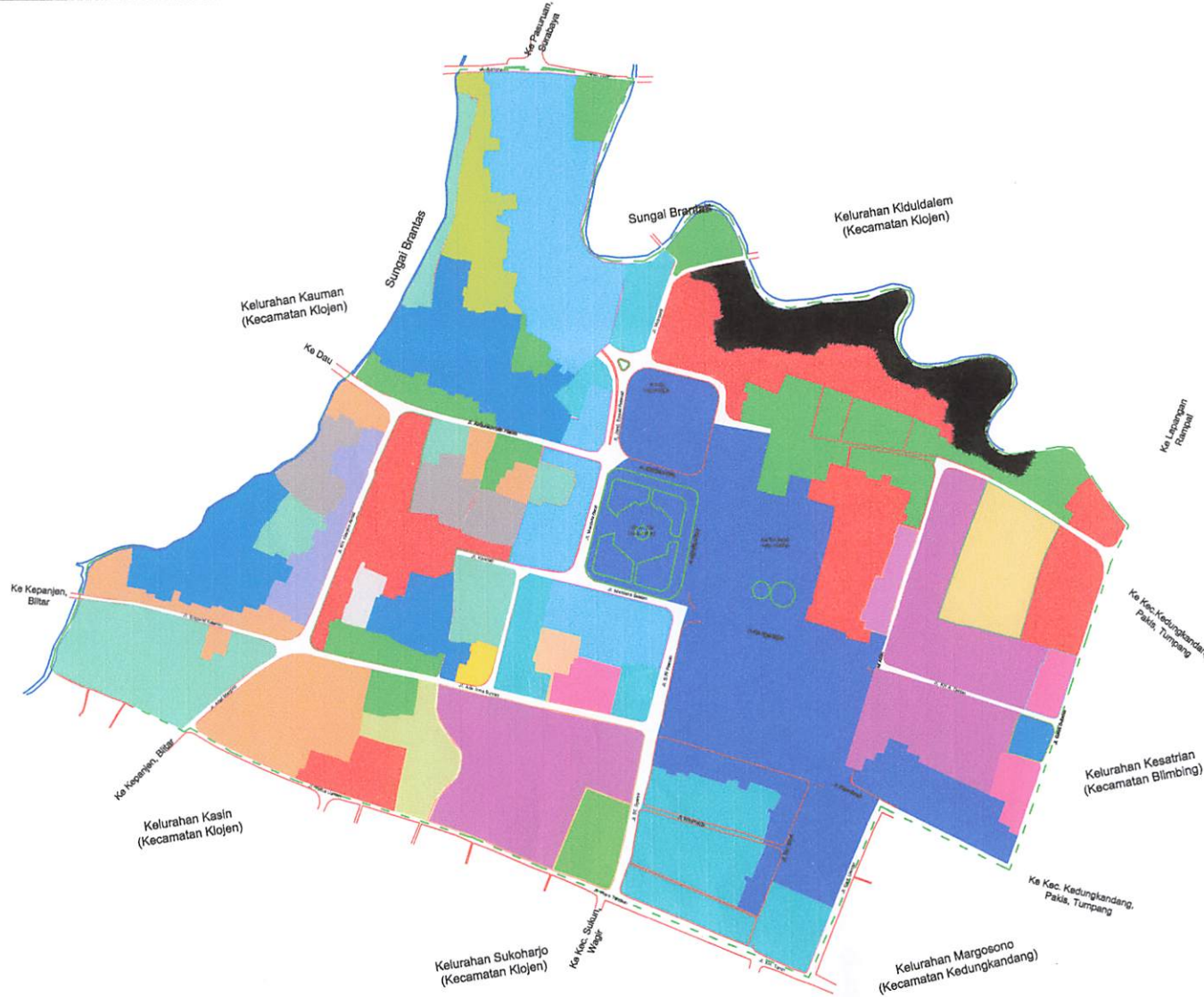


9.118.000

9.117.500

9.117.000

9.116.500



670.500

680.000

680.500

2.3. Pola Guna Lahan dan Kondisi Faktor Penentu Tiap Guna Lahan

Lahan sebagai faktor produksi memiliki sediaan yang terbatas. Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu dan ruang tertentu berada di atas tanah. Tanah bersama dengan faktor-faktor produksi lain seperti tenaga kerja, modal, teknologi dan lain-lain menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula. Pertambahan penduduk yang cukup tinggi membawa akibat pada semakin kurangnya ketersediaan lahan untuk menunjang kegiatan masyarakat kota. Hal ini mendorong semakin tingginya permintaan dan penawaran lahan. Dengan semakin tingginya permintaan akan lahan memicu semakin tingginya harga lahan di lokasi studi.

Semakin tingginya biaya untuk mendapatkan lahan maka terdapat dua karakter pemilik lahan. Karakter ini dibagi berdasar pilihan yang dilakukan oleh pemilik lahan dalam menyikapi kondisi pasar. Pilihan pertama bagi para pemilik lahan yang tidak memiliki cukup modal untuk mengembangkan lahannya, yaitu menjual lahannya dengan harga sesuai dengan permintaan yang tertinggi. Pilihan kedua adalah bagi pemilik lahan yang cukup modal, akan memilih untuk memanfaatkan lahannya bagi guna lahan yang memberikan keuntungan ekonomis tertinggi.

Oleh karena harga lahan yang tinggi, serta beragamnya cara penduduk memanfaatkan lahannya maka, kawasan ini menunjukkan karakter optimalisasi penggunaan lahan yang cukup beragam. Bentuk-bentuk optimalisasi penggunaan lahan dapat diketahui baik secara fisik maupun dari pertimbangan pemilik lahan dalam menggunakan lahannya. Secara fisik bentuk optimalisasi penggunaan lahan ditunjukkan oleh bentuk bangunan cenderung vertikal, intensitas guna lahan yang tinggi dan makin maraknya perubahan guna lahan yang mencerminkan semakin intensifnya usaha pemanfaatan lahan di kawasan ini. Perkembangan pemanfaatan lahan pusat kota saat ini terutama untuk kegiatan perdagangan dan jasa dengan banyak perubahan pada bangunan lama menjadi bangunan baru. Kegiatan-kegiatan yang

dianggap tidak produktif dan tidak menguntungkan cepat digantikan oleh kegiatan lain yang lebih produktif dan menguntungkan.

Pola guna lahan di lokasi studi diwarnai oleh berbagai kegiatan terdiri dari perumahan, perdagangan, industri, jasa dan tanah tidak ada bangunan. Dengan beragam pula faktor yang menjadi pertimbangan penentuan tiap guna lahan. Jika semua pemilik lahan berniat mengoptimalkan penggunaan lahannya, bentuk optimalisasi penggunaan lahan berdasarkan pertimbangan pemilik lahan dalam menggunakan lahannya dipengaruhi oleh berbagai pertimbangan terhadap faktor - faktor penentu guna lahan, hasil observasi mengenai hal tersebut akan diuraikan sebagai berikut.

2.3.1. Perumahan

Perumahan adalah kelompok bangunan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasana dan sarana lingkungan. Studi ini membahas guna lahan perumahan dengan mengkaji sampel guna lahan perumahan sebanyak 39 unit guna lahan perumahan. Terdiri dari 1 unit pada wilayah analisa I, 12 unit pada wilayah analisa II, 10 unit pada wilayah analisa III, 10 unit pada wilayah analisa IV dan 6 unit pada wilayah analisa V. Kajian lebih jelasnya mengenai kondisi faktor-faktor penentu guna lahan perumahan dapat dilihat pada tabel 2.6.

2.3.2. Perdagangan

Perdagangan adalah tempat kegiatan transaksi barang dan jasa. Secara fisik berupa bangunan pasar, toko, pertokoan, mall, plaza, serta pergudangan. Studi ini membahas guna lahan perdagangan dengan mengkaji sampel guna lahan perdagangan sebanyak 58 unit guna lahan perdagangan. Terdiri dari 11 unit pada wilayah analisa I, 14 unit pada wilayah analisa II, 19 unit pada wilayah analisa III, 8 unit pada wilayah analisa IV dan 6 unit pada wilayah analisa V. Kajian lebih jelasnya mengenai kondisi faktor-faktor penentu guna lahan perdagangan dapat dilihat pada tabel 2.7.

2.3.3. Industri

Industri adalah bangunan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi atau setengah jadi menjadi barang jadi. Studi ini

membahas guna lahan industri dengan mengkaji sampel guna lahan industri sebanyak 1 unit yang hanya terdapat pada wilayah analisa I. Kajian lebih jelasnya mengenai kondisi faktor-faktor penentu guna lahan industri dapat dilihat pada tabel 2.8.

2.3.4. Jasa

Jasa adalah kegiatan pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial dan budaya masyarakat kota, studi ini membahas guna lahan jasa dengan mengkaji sampel guna lahan jasa sebanyak 33 unit. Terdiri dari 15 unit pada wilayah analisa I, 8 unit pada wilayah analisa II, 7 unit pada wilayah analisa III dan 3 unit pada wilayah analisa IV. Kajian lebih jelasnya mengenai kondisi faktor-faktor penentu guna lahan jasa dapat dilihat pada tabel 2.9.

2.3.5. Tanah Tidak Ada Bangunan

Tanah tidak ada bangunan adalah areal tanah yang belum atau tidak digunakan untuk bangunan perkotaan. Kelompok ini meliputi tanah kosong, areal pertanian basah dan kering, tambak dan hutan. Mencakup areal tanah yang belum digunakan atau dimanfaatkan tetapi telah ada ketetapan rencana peruntukan lahannya. Studi ini membahas guna lahan tanah tidak ada bangunan dengan mengkaji sampel guna lahan tanah tidak ada bangunan sebanyak 1 unit yang hanya terdapat pada wilayah analisa I. Kajian lebih jelasnya mengenai kondisi faktor-faktor penentu lahan kosong tidak ada bangunan dapat dilihat pada tabel 2.10.

Kajian keseluruhan mengenai pola guna lahan dapat dilihat jelas pada peta 2.10. sedangkan untuk pola optimasi guna lahan oleh pemilik lahan dapat dilihat jelas pada peta 2.9.

Tabel 2.6.
Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Perumahan Terhadap
Faktor Penentu Guna Lahan Perumahan

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
I4D(1) Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, lancar tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,3 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,75 km - Jarak ke pasar lokal 2,75 km - Jarak ke sekolah dasar 5 m - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,5 km - Jarak ke taman untuk umum 0,5 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	-	Kondisi lingkungan di sekitar tempat tinggal juga memiliki pengaruh terhadap nilai. Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim ini berjarak < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel).
II1D(1) Rumah di Jl. MGR. Sugiyono Pranoto No. 3B	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik.	Kondisi drainase baik, lancar tidak tergenang.	8-15 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyono Pranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 0,75 km - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 2,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.862.000,- /m²</p>	- Potensi Bahaya longsor rendah	Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
				- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	- pusat lalita 1,25 km - Jarak ke taman untuk umum 1,25 km			
II1D(2) Rumah di Jl. Aries Munanda r No. 33	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	- Jarak ke tempat kerja 0 m - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 0,25 km - Jarak ke pasar lokal 0,25 km - Jarak ke sekolah dasar 1,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1 km - Jarak ke taman untuk umum 1 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	-	Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber kebisingan (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)
II2D(1) Rumah di Jl. Aries Munanda r No. 22	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain	- Jarak ke tempat kerja 0,25 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,1 km - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 0,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,85 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,25 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	-	Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber kebisingan (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	liter/detik			yaitu becak dan ojek.	- Jarak ke taman untuk umum 1,25 km			
II2D(2) Rumah di Jl. Zainul Arifin Gg. Kabupate n No. 5	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,25 km - Jarak ke pasar lokal 1,6 km - Jarak ke sekolah dasar 2,25 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,15 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,05 km - Jarak ke taman untuk umum 1,05 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 160.000,- /m ²	-	Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)
II4D(1) Rumah di Jl. Ade Irma Suryani No. 68	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Ade Irma Suryani. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain	- Jarak ke tempat kerja 1,6 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 3,55 km - Jarak ke sekolah dasar 1,4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 614.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
				yaitu becak dan ojek.				
II5D(1) Rumah di Jl. Hasyim Ashari No.44	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 2,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 4 km - Jarak ke sekolah dasar 1,6 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	-Potensi pencurian sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
II5D(2) Rumah di Jl. Ade Irma Suryani Gg. 2 No. 529B	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Ade Irma Suryani Gg.2. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,8 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 2,9 km - Jarak ke sekolah dasar 0,8 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,9 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,1 km - Jarak ke taman untuk umum 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 243.000,- /m²</p>	-	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
				angkutan lain yaitu becak dan ojek.	1,1 km			
II6D(1) Rumah di Jl. Kauman gg. 4 No. Malang	Kebutuhan air minum Kota Malang dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase kurang baik, tergenang, menimbulkan bau.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1 km - Jarak ke pasar lokal 3,25 km - Jarak ke sekolah dasar 0,85 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 0,85 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,8 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,9 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,9 km - Jarak ke taman untuk umum 0,9 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	- Banjir tergenang setelah hujan	Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)
II6D(2) Rumah di Jl. Kauman No.10 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 4,65 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 3,3 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,6 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,05 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,95 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,95 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	- Banjir tergenang setelah hujan	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
				becak.	- Jarak ke taman untuk umum 0,95 km			
II6D(3) Rumah di Jl. Kauman Gg. 2/ Gg. Mebelan No. 18	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah 2,5-10 liter/detik	Kondisi drainase sedang, mengalir dan sewaktu-waktu menggenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Kauman. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,78 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,25 km - Jarak ke pasar lokal 3,1 km - Jarak ke sekolah dasar 0,7 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,35 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,6 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,6 km - Jarak ke taman untuk umum 1,6 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Banjir tergenang setelah hujan	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
II7D(1) Rumah di Jl. A.R Hakim No. 5	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,75 km - Jarak ke pasar lokal 3,8 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1 km - Jarak ke taman untuk umum 1 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Banjir tergenang setelah hujan	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
II7D(2)	Kebutuhan air	Kondisi	0-8 %	- Berada di tepi	- Jarak ke tempat kerja 0,35 km	HP = berada pada	- Potensi	Rumah

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Rumah di Jl. A.R Hakim Gg. II/Talun Es No. 45	minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	drainase baik, tidak tergenang.		<p>jalan lingkungan Jl. A. R. Hakim Gg. II.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memiliki jarak 7 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,35 km - Jarak ke pasar lokal 4,35 km - Jarak ke sekolah dasar 0,4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,65 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,65 km - Jarak ke taman untuk umum 1,65 km 	<p>kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<p>pencurian sedang</p>	<p>berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)</p>
III2D(1) Rumah di Jl. Aries Munandar No. 42 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 1,65 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,65 km - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,7 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,9 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,9 km - Jarak ke taman untuk umum 1,9 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 702.000,- /m²</p>	<p>-Potensi pencurian sedang</p>	<p>Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)</p>
III2D(2) Rumah di Jl. Aries	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini	Kondisi drainase baik, tidak	8-15%	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,3 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2</p>	<p>-Potensi pencurian sedang</p>	<p>Rumah berada < 50 m dari</p>

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Munandar Gg. IV No. 6B Malang	dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	tergenang.		Munandar Gg. IV. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke pasar lokal 2,2 km - Jarak ke sekolah dasar 0,1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 5,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5,6 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km	(Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 160.000,- /m ²		sumber kebisingan (bengkel)
III4D(1) Rumah di Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 15 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	- Jarak ke tempat kerja 1,4 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,4 km - Jarak ke pasar lokal 0,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1,15 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,2 km - Jarak ke taman untuk umum 2,2 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
III4D(2) Rumah di Jl. KH. Ahmad Dahlan	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. KH. Ahmad Dahlan Gg. 1. - Berada 10 meter	- Jarak ke tempat kerja 1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1 km - Jarak ke pasar lokal 0,75 km - Jarak ke sekolah dasar 1,3 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan <	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Gg. 1 No. 213 Malang	Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			dari jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km 	Rp 5.000.000,- /m ² NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²		(bengkel)
III6D(1) Rumah di Jl. Piere Tendean No. 12 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 3 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,5 km - Jarak ke pasar lokal 1,5 km - Jarak ke sekolah dasar 4,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,55 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,05 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 335.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
III6D(2) Rumah di Jl. Piere Tendean Gg. 2 No. 10 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Piere Tendean Gg.2. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 2,75 km - Jarak ke sekolah dasar 1,7 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP =	-	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	0,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,1 km Jarak ke taman untuk umum 2,1 km	Rp 285.000,- /m ²		
III7D(1) Rumah di Jl. Yulius Usman No. 41 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak.	- Jarak ke tempat kerja 4,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,05 km - Jarak ke pasar lokal 3,05 km - Jarak ke sekolah dasar 2,95 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,1 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 0,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,35 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,35 km - Jarak ke taman untuk umum 2,35 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
III7D(2) Rumah di Jl. Yulius Usman Blok III No. 243	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Yulius Usman Blok III. - Berada 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,05 km - Jarak ke pasar lokal 3 km - Jarak ke sekolah dasar 1,55 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,7 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 0,75 km	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km 			
III8D(1) Rumah di Jl. KH. Hasyim Ashari No.18 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,05 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,45 km - Jarak ke pasar lokal 4,15 km - Jarak ke sekolah dasar 1,65 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,01 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,05 km - Jarak ke taman untuk umum 2,05 km 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
III8D(2) Rumah di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV. - Berada jarak 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 4,45 km - Jarak ke sekolah dasar 0,55 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,5 km 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 128.000,- /m ²	-	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km 			
IV1D(1) Rumah di Jl. Kahuripan No. 15 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kahuripan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT, AL dan ADL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu taxi dan becak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,15 km - Jarak ke pasar lokal 5,75 km - Jarak ke sekolah dasar 3,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,95 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,95 km - Jarak ke taman untuk umum 2,95 km 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
IV2D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No.23 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di	Kondisi drainase sedang.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 4 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 3,05 km - Jarak ke sekolah dasar 1,15 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 5,7 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 6,1 km - Jarak ke tempat bermain anak 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 160.000,- /m²</p>	- Potensi banjir sedang hingga tinggi.	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak.	dan taman lokal 3,15 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,15 km - Jarak ke taman untuk umum 3,15 km			
IV2D(2) Rumah di Jl. Mojopahit No. 6 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	8-15 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 1,15 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,4 km - Jarak ke pasar lokal 3,6 km - Jarak ke sekolah dasar 3,25 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 82.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang - Potensi longsor sedang-tinggi	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
IV3D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No.17 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri	Kondisi drainase buruk, tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,8 km - Jarak ke pasar lokal 1,8 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,6 km - Jarak ke tempat olahraga dan	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 160.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang. - Potensi banjir sedang-tinggi.	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	adalah < 2,5 liter/detik			- Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak.	pusat lalita 2,6 km - Jarak ke taman untuk umum 2,6 km			
IV3D(2) Rumah di Jl. Gatot Subroto No. 249C Gg. IV	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Gatot Subroto Gg. IV. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,25 km - Jarak ke pasar lokal 1,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,2 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,1 km - Jarak ke taman untuk umum 2,1 km	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 702.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang - Potensi banjir sedang.	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
IV4D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No. 29 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya	- Jarak ke tempat kerja 2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,2 km - Jarak ke pasar lokal 1,3 km - Jarak ke sekolah dasar 4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,05 km - Jarak ke taman untuk umum	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.352.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
				yaitu ojek dan becak.	3,05 km			
IV4D(2) Rumah di Jl. Gatot Subroto Gg. 2	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Gatot Subroto Gg. 2. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,85 km - Jarak ke pasar lokal 1 km - Jarak ke sekolah dasar 3,6 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,4 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3,9 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,75 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,75 km - Jarak ke taman untuk umum 2,75 km	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
IV5D(1) Rumah di Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2 No. 18 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Brigjend. Katamso Gg.2 . - Berada 6 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,5 km - Jarak ke pasar lokal 4,5 km - Jarak ke sekolah dasar 2,2 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,9 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,15 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Potensi pencurian sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
IV6D(1)	Kebutuhan air	Kondisi	0-8 %	- Berada di tepi	- Jarak ke tempat kerja 0 km	HP = berada pada	- Potensi	Rumah

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Rumah di Jl. Semeru No.11-15 Malang Telp. 325965	minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	drainase baik.		jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	- Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,6 km - Jarak ke pasar lokal 6 km - Jarak ke sekolah dasar 0,05 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,4 3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,2 km - Jarak ke taman untuk umum 3,2 km	kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.274.000,- /m ²	pencurian sedang	berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
IV6D(2) Rumah di Jl. Semeru Gg. 1 No 19 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Semeru Gg. 1. - Berada 9 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 0,8 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 5,5 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,2 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Potensi banjir sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
VID(1) Rumah di	Kebutuhan air minum untuk	Kondisi drainase	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl.	- Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan	HP = berada pada kisaran harga lahan	-	Rumah berada tepi

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Jl. Arif Margono No. 4 Malang	kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	sedang, tergenang saat hujan.		Arif Margono. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	hiburan (pusat kota) 5 km - Jarak ke pasar lokal 4,9 km - Jarak ke sekolah dasar 3 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,35 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,35 km - Jarak ke taman untuk umum 3,35 km	rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²		jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan)
V1D(2) Rumah di Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid No. 1562 ^a	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Arif Margono Gg. Masjid. - Berada 3 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 3,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 5,35 km - Jarak ke pasar lokal 6,1 km - Jarak ke sekolah dasar 3,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 8 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,05 km - Jarak ke taman untuk umum 3,05 km	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Potensi banjir sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
V2D(1) Rumah di Jl. Brigiend.	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh	Kondisi drainase sedang, tergenang	0-8 %	- Berada di tepi jalan utama Jl. Brigiend. Katamso.	- Jarak ke tempat kerja 2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 5,45 km	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-	- Potensi banjir sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
Katamso No. 18 Malang	Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	saat hujan.		<ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah dasar 2,9 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,55 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,55 km - Jarak ke taman untuk umum 2,55 km 	sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m ² NJOP = Rp 243.000,- /m ²		kebisingan (bengkel)
V2D(2) Rumah di Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2 No. 46 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 4,95 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 4 km - Jarak ke pasar lokal 4,95 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,25 km - Jarak ke taman untuk umum 3,25 km 	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Potensi banjir sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)
V3D(1) Rumah di Jl. Kawi No. 8 Malang	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kawi. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan 	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 2,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 5,1 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah 	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m ²)	- Potensi banjir sedang	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan perumahan							
	Potensi air tanah	Drainase	Kelerengan	Akses/ keterjangkauan	Jarak ke fasilitas umum	Harga tanah	Bahaya lingkungan	Lingkungan (tetangga)
	dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik			MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	pertama 1,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,4 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,4 km - Jarak ke taman untuk umum 2,4 km	NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²		kebisingan)
V3D(2) Rumah di Jl. AR. Hakim Gg.2/ Talun Es No. 340A	Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan.	0-8 %	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. A. R. Hakim Gg. 2. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	- Jarak ke tempat kerja 2,25 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,75 km - Jarak ke pasar lokal 5,1 km - Jarak ke sekolah dasar 1,1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,2 km - Jarak ke taman untuk umum 2,2 km	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Potensi banjir sedang	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel)

Sumber: hasil observasi 2008

Tabel 2.7.
Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Perdagangan Terhadap
Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
I1A(1) Mall Sarinah	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi perdagangan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Utara. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mall Sarinah di Jl. Merdeka Utara berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 5 meter dengan guna lahan lain yang terkait.
I2A(1) Mall Alun – Alun	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Mall Alun – Alun Jl. Merdeka Timur berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 5 meter dengan guna lahan lain yang terkait.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.	- Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	umum becak dan taxi.		
I2A(2) Toko Fuji Film dan Batik Keris	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pedagang pengecer/retailer (Fuji Film dan Batik Keris) Jl. Merdeka Timur berada di kawasan perdagangan, memiliki jarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, dari bank dan dari kantor pemerintahan.
I2A(3) Rumah Makan Pasar 51	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi rumah makan pasar 51 di Jl. KH. Agus Salim berada di kawasan perdagangan, jasa perkantoran, memiliki jarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, dan dari kantor pemerintahan.
I3A(1) Mitra plaza	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Mitra plaza di Jl. KH. Agus Salim berada di kawasan perdagangan,

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<p>berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<p>kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi, tetapi bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>memiliki jarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, 5 meter dari bank dan dari kantor pemerintahan.</p>
I3A(2) Toko Kertas Aneka Kertas	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi, tetapi bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toko Kertas Aneka Kertas Jl. KH. Agus salim berjarak kurang dari 3 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 6 meter dari kantor pemerintahan dan jasa foto copy.
I5A(1) Toko Bangunan Kauman Jaya	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Kauman dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko bangunan Kauman Jaya Jl. Kauman berada pada kawasan perdagangan dan jasa berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		<ul style="list-style-type: none"> bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan umum becak. 		<ul style="list-style-type: none"> permukiman penduduk yang terdekat.
I5A(2) Toko Amanda Brownies Kukus	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. 	<ul style="list-style-type: none"> HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Amanda Brownies Kukus Jl. A.R. Hakim berada pada lingkungan perdagangan, berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
I6A(1) Toko Gramedia	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan toko buku dan alat tulis Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. 	<ul style="list-style-type: none"> HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Gramedia di Jl. Jend. Basuki Rahmad berada di kawasan pusat kota, pusat perdagangan, perkantoran dan pusat aktivitas kota.
I6A(2)	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan 	<ul style="list-style-type: none"> HP = berada pada kisaran 	<ul style="list-style-type: none"> Rumah Makan Oen di Jl.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
Rumah Makan Oen	tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan restoran Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.	tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi.	utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak.	harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	Jend. Basuki Rachmad berada di kawasan pusat kota, pusat perdagangan, perkantoran dan pusat aktivitas kota.
I6A(3) Toko obat dan Apotek Talun	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Lokasi Apotek Talun di Jl. A.R. Hakim berada pada lingkungan perdagangan, berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat serta kurang dari 20 meter dari Rumah Sakit ibu dan Anak.
III1A(1) Toko Akar Daya	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut	- Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP =	- Toko Akar Daya di Jl. Basuki Rachmad berada di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Basuki Rachmad berjarak kurang dari 5 meter dari guna

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	toko buku dan alat tulis Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.	merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak.	Rp 2.508.000,- /m ²	lahan lain yang terkait yaitu bank.
III A(2) Toko Kebab Turki Baba Rafi	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	Lokasi Toko Kebab Turki Baba Rafi Jl. Aries Munandar berada di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Aries Munandar, 5 meter dari guna lahan jasa sekolah, perkantoran, berjarak kurang dari 10 meter dari hotel terdekat dan kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat.
II2A(1) Toko obat dan Apotek	Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	-Lokasi Apotek di Jl. Aries Munandar berada di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Aries Munandar, 5 meter dari guna lahan jasa sekolah, perkantoran dan kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat.
II2A(2)	- Pertimbangan pemilik lahan sangat	- Pertimbangan pemilik lahan	- Berada di tepi jalan	HP = berada pada kisaran	- Lokasi Toko Malang

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
Toko Malang Decoration Center	tinggi terhadap lokasi pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.	tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.176.000,- /m ²	Decoration Center di Jl. Zainul Arifin berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran, berjarak 0 m dari perdagangan yang sejenis.
II3A(1) Plaza Matahari Pasar Besar	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat daya tarik konsumen besar terhadap perdagangan di kawasan pasar besar.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG , LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	- Lokasi Matahari Pasar Besar Jl. Pasar Besar Malang berada di lokasi perdagangan bagi daerah potensi konsumen terbesar.
II3A(2) Depot Mie Gajah Mada	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis	- Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²)	- Lokasi Depot Mie Gajah Mada di Jl. Pasar Besar berada di kawasan perdagangan Jl. Pasar

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<p>Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat daya tarik konsumen besar terhadap perdagangan di kawasan pasar besar. 	<p>tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<p>kota LG , LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu becak. 	<p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>Besar berjarak kurang dari 20 meter dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar.</p>
II3A(3) Toko Solavide	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.176.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Solavide di Jl. Zainul Arifin berada di kawasan perdagangan Jl. Zainul Arifin ini sangat dekat dengan pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.
II4A(1) Toko Obral	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. SW. Pranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dan MK dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Obral di Jl. SW. Pranoto berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 2 meter dengan guna lahan

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi perdagangan.	pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.		lain yang terkait.
II4A(2) Toko	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Ade Irma Suryani dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota dan pusat perdagangan Kota Malang sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Ade Irma Suryani. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.352.000,- /m ²	- Lokasi toko di Jl. Ade Irma Suryani berada di kawasan perdagangan Jl. Ade Irma Suryani dan Jl. Pasar besar berjarak kurang dari 20 meter dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar.
II5A(1) Warung Gandekan	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan jasa perkantoran, sekolah, perdagangan dan permukiman.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Lokasi Warung Gandekan di Jl. KH. Wahid Hasyim berada di kawasan jasa sekolah, perkantoran serta pelayanan kesehatan, berjarak kurang dari 5 meter dari bank, permukiman penduduk terdekat serta

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	yaitu becak dan ojek.		perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8 meter dari jasa pelayanan kesehatan.
II5A(2) Toko Al-Jaziera	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Ade Irma Suryani dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota dan pusat perdagangan Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 614.000,- /m ²	Lokasi toko Al-Jaziera di berada di kawasan perdagangan Jl. Ade Irma Suryani dan Jl. Pasar besar berjarak kurang dari 20 meter dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar.
II5A(3) Toko Kue	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan jasa perkantoran, sekolah, perdagangan dan permukiman.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Lokasi Toko Kue di Jl. KH. Wahid Hasyim berada di kawasan jasa sekolah, perkantoran serta pelayanan kesehatan, berjarak kurang dari 5 meter dari bank, permukiman penduduk terdekat serta perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8 meter dari jasa pelayanan kesehatan.
II6A(1) Toko Masjur	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1	- Toko Masjur di Jl. Hasyim Ashari berada di

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<p>daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang. 	<p>lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama. 	<p>Ashari.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>(Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Hasyim Ashari, berjarak kurang dari 20 meter dengan pusat kota Malang.</p>
II7A(1) Toko Lido	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,-/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Lido di Jl. Basuki Rahmad berada di lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Basuki Rachmad, berjarak kurang dari 20 meter dengan pusat kota Malang.
III1A(1) Toko Serba Indah	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m²)</p>	<p>Lokasi Toko Serba Indah di Jl. Basuki Rahmad berada di lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Basuki Rachmad, berjarak</p>

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.	karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak.	NJOP = Rp 2.508.000,-/m ²	kurang dari 20 meter dengan pusat kota Malang.
III1A(2) Warung Alam Mojopahit	- Pertimbangan pemilik lahan terhadap lokasi pasar sangat tinggi, mengingat potensi konsumen cukup tinggi karena lokasi berdekatan dengan pasar splendid, mess PERSEMA dan pertokoan Mojopahit.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pemilik lahan terhadap kelerengan lahan dan jenis tanah rendah. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 82.000,- /m ²	Lokasi Warung Alam Mojopahit di Jl. Mojopahit berada 2 meter di depan pasar splendid, 5 meter dari mess PERSEMA, kurang dari 10 meter dari pertokoan di Jl. Mojopahit.
III1A(3) Pasar Splindit	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Mojopahit berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 200 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi	- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	- Lokasi Pasar Splindit di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 200 meter dari pusat kota Malang.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	perdagangan ini.	karena unsur ini sangat menunjang bagi daya tahan barang dagangan yang berupa makhluk hidup.			
III2A(1) Toko	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Mojopahit berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota malang.
III2A(2) Toko HIMIKARTA	<ul style="list-style-type: none"> Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	Lokasi Toko HIMIKARTA di Jl. Aries Munandar berada di lokasi perdagangan jasa dan permukiman Jl. Aries Munandar dan Jl. Zainul Arifin, Berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota Malang.
III3A(1) Toko Kue	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries 	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2	<ul style="list-style-type: none"> - Toko Kue Rahayu Jl. Aries Munandar berada

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
Rahayu	daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.	lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.	Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	(Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	di lokasi perdagangan jasa dan permukiman Jl. Aries Munandar dan Jl. Zainul Arifin, Berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota Malang.
III3A(2) Toko Olympic	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	-Toko Olympic Jl. KH. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.
III3A(3) Toko	Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi konsumen. Dengan pertimbangan bahwa keberadaan toko kebutuhan sehari-hari di lokasi permukiman maka, potensi	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries Munandar Blok III. - Berada 10 meter dari jalur pelayanan	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²)	Lokasi Toko di Jl. Aries Munandar Blok III berada di kawasan permukiman. 200 meter dari pusat kegiatan kota.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	konsumen lebih besar.	karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.	angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	
III4A(1) Toko Mebel Romawi	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang, Surabaya dan sekitarnya.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	lokasi Toko Mebel Romawi di Jl. KH. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.
III5A(1) Pasar Besar	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	- Lokasi Pasar Besar di Jl. Kyai Tamin berada di kawasan perdagangan pasar besar, berjarak kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang dan sekitarnya. 	<ul style="list-style-type: none"> pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. 		
III5A(2) Toko Subur	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. S.T. Syahrir berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. S.T. Syahrir. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. 	<ul style="list-style-type: none"> HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m² 	<ul style="list-style-type: none"> -Lokasi Toko Subur Jl. S.T. Syahrir berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.
III5A(3) Toko Mebel Melati	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain 	<ul style="list-style-type: none"> HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m² 	<ul style="list-style-type: none"> Lokasi Toko Mebel Melati di Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.	lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	yaitu becak.		
III5A(4) Toko Barokah Seprey	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan jasa. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap persediaan lahan untuk pergudangan.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-/s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	Lokasi Toko Barokah Seprey di Jl. Wiromargo berada di lingkungan perdagangan dan permukiman penduduk berjarak kurang dari 50 meter dari pasar besar.
III6A(1) Toko Jamu Ibu ALK	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan jasa.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-/s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Lokasi Toko Jamu Ibu ALK Jl. Syarief Al – Qodri berada pada kawasan permukiman, perdagangan dan jasa di Jl. Syarief Al – Qodri, berjarak kurang dari 50 meter dari RS. Muhammadiyah.
III6A(2) Toko Jagalan	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2	-Lokasi Toko Jagalan Jl. Piere Tendean berada pada

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.	lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak.	(Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 335.000,- /m ²	kawasan perdagangan dan jasa berjarak kurang dari 10 meter dari pasar besar, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.
III7A(1) Depot Mie Sawahan	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Yulius Usman berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	- Lokasi depot Mie Sawahan Jl. Yulius Usman berada di kawasan perdagangan, jasa, perkantoran dan permukiman. Memiliki jarak kurang dari 5 meter dari lokasi perdagangan lainnya. Memiliki jarak kurang dari 15 meter dari lokasi pendidikan, perkantoran. Berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.
III7A(2) Toko Savina	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan jasa.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²)	- Lokasi toko Savina Jl. Yulius Usman berada di kawasan perdagangan, jasa, perkantoran dan permukiman. Memiliki

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama.	dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak.	NJOP = Rp 916.000,- /m ²	jarak kurang dari 5 meter dari lokasi pendidikan, perkantoran dan perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8 meter dari permukiman penduduk terdekat.
III8A(1) Toko Sinar Harapan Abadi	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal ketererangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama.	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.573.000,- /m ²	- Lokasi Toko Sinar Harapan Abadi Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa sepanjang Jl. KH. Hasyim Ashari. Memiliki jarak kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 20 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.
III8A(2) Toko	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal ketererangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan	- Berada di tepi jalan utama KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, LG dan MK dengan waktu	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Pengecer murah independent di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. I berada di lingkungan permukiman penduduk berjarak kurang dari 1 meter dari rumah

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		<p>pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p>		terdekat.
IV2A(1) Warung Makan Barokah	<p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan perkantoran.</p>	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p>	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.147.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi Warung Makan Barokah di Jl. Aries Munandar berjarak 5 meter dari permukiman terdekat, perkantoran dan toko kelontong di sepanjang Jl. Aries Munandar.</p>
IV2A(2) Toko kebutuhan sehari-hari	<p>-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman.</p>	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries Munandar Gg. IV.</p> <p>- Memiliki jarak 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p>	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 82.000,- /m²</p>	<p>-Lokasi toko kebutuhan sehari-hari di Jl. Aries Munandar Gg. IV berada di lingkungan permukiman penduduk berjarak kurang dari 1 meter dari rumah terdekat.</p>
IV3A(1)	<p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat</p>	<p>- Pertimbangan pemilik lahan</p>	<p>- Berada di tepi jalan</p>	<p>HP = berada pada kisaran</p>	<p>Lokasi perdagangan Toko</p>

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
Toko Mas Agung Mebel	<p>tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang, Surabaya dan sekitarnya. 	<p>tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<p>utama Jl. KH. Ahmad Dahlan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<p>Mas Agung Mebel di Jl. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>
IV3A(2) Perdagangan Sanur Sport	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.352.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Perdagangan Sanur Sport di Jl. Gatot Subroto berada pada pusat pelayanan umum skala lingkungan di sepanjang Jl. Gatot Subroto, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota serta berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk terdekat.
IV4A(1)	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan 	<p>HP = berada pada kisaran</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko mebel di Jl.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
Toko Mebel	tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau Jawa umumnya -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang, Surabaya dan sekitarnya.	tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.722.000,- /m ²	KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 5 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.
IV4A(2) Toko Besi	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di kawasan ini. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.352.000,- /m ²	- Perdagangan Toko Besi di Jl. Gatot Subroto berjarak kurang 5 meter dengan guna lahan perdagangan lainnya, berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat.
IV5A(1) Toko	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap	- Berada di tepi jalan utama Jl. Brigjend. Katamso.	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d <	- Pengecer murah independent di Jl. Brigjend. Katamso

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<p>besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang. 	<p>kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek. 	<p>Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<p>berada di lingkungan perdagangan dan jasa, dengan toko terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan perdagangan lainnya.</p>
IV6A(1) Toko Mangkok	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, perkantoran, pertokoan dan sekolah. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.274.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Perdagangan Toko Mangkok di Jl. Semeru berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat, berjarak kurang dari 5 meter dari guna lahan perdagangan, perkantoran dan sekolah.
VIA(1) Toko Aneka Kimia	<ul style="list-style-type: none"> -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar kawasan pendidikan dan pelayanan kesehatan apotik dan rumah sakit. -Pertimbangan pemilik lahan sangat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Arif Margono. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 537.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Toko Aneka Kimia di tepi Jl. Arif Margono berjarak kurang dari 10 meter dari Sekolah Dasar dan sekolah keperawatan di Jl. Yulius Usman, berjarak kurang dari 100

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.	pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama.	s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.		meter dari pelayanan kesehatan apotik dan rumah sakit.
V1A(2) Toko	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.	- Pertimbangan pemilik lahan Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.	- Berada di jalan lingkungan yang berjarak kurang dari 5 meter dari tepi jalan utama Jl. Arif Margono. - Kurang dari 5 meter berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Pengecer murah independent di tepi Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid
V2A(1) Toko	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Brigiend. Katamso. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²	- Pengecer murah independent di Jl. Brigiend. Katamso berada di lingkungan perdagangan dan jasa, dengan toko terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan toko kelontong lainnya.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.	- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama.	ojek.		
V2A(2) Toko	-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.	- Pertimbangan pemilik lahan Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.	- Berada di tepi jalan lingkungan Brigjend. Katamso Gg. 4 berjarak kurang dari 5 meter dari jalan utama Jl. Brigjend. Katamso. - Berjarak kurang dari 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	- Pengecer murah independent Jl. Brigjend. Katamso Gg. 4 ini, berada di lingkungan permukiman penduduk, dengan jarak rumah terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan toko kelontong lainnya.
V3A(1) Toko Foto Seni Jaya	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Kawi dan sepanjang Jl. A.R. Hakim belum terdapat kios yang bergerak di bidang Foto Seni dan alat-alat fotografi.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan	- Berada di tepi jalan utama Jl. Kawi. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²	- Pengecer murah independent Foto Seni Jaya di tepi Jl. Kawi ini berada pada lingkungan perdagangan, berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.

Unit penelitian	Faktor Penentu Guna Lahan Perdagangan				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		yang utama.			
V3A(2) Toko	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, toko besar, serta toko kelontong.	- Pertimbangan pemilik lahan Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. A.R Hakim Gg.2 atau Gg. Talun Es, berjarak kurang dari 5 meter dari jalan utama Jl. A.R Hakim. - Berjarak 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,-s/d < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 200.000,- /m ²	Pengecer murah independent di Jl. A.R Hakim Gg. 2 atau Gg. Talun Es ini berada di lingkungan permukiman penduduk, dengan jarak rumah terdekat kurang dari 5 meter.

Sumber: hasil observasi 2008

Tabel 2.8.
Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Industri Terhadap
Faktor Penentu Guna Lahan Industri

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan industri				
	Tingkat pertimbangan terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan, lokasi bahan baku, pasar dan tenaga kerja.	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana prasarana	Tingkat pertimbangan terhadap lokasi kluster operasional dan lokasi jaringan produksi nasional/ internasional	Harga tanah
I6C(1)	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi	- Berada di tepi jalan utama	- Terlayani jaringan listrik	- Pertimbangan pemilik	HP = Berada pada

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan industri				
	Tingkat pertimbangan terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan, lokasi bahan baku, pasar dan tenaga kerja.	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana prasarana	Tingkat pertimbangan terhadap lokasi kluster operasional dan lokasi jaringan produksi nasional/ internasional	Harga tanah
Pabrik Rokok Banyu Biru	<p>terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau Jawa umumnya</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi industri ini. - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap pertimbangan keterjangkauan pencapaian pekerja ke lokasi industri. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi industri ke lokasi tujuan pasar yaitu Malang, Surabaya dan sekitarnya. 	<p>Jl. A.R Hakim.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terlayani jaringan telepon - Terlayani jaringan air bersih - Kondisi drainase sedang (kurang mendukung untuk kegiatan industri) - Terlayani jaringan sampah (Kondisi kurang mendukung untuk kegiatan industri) 	<p>lahan cukup tinggi yaitu pertimbangan terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi industri ke lokasi pengembangan jaringan pelayanan skala nasional Surabaya.</p>	<p>tingkatan harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- s/d Rp 7.000.000,- / m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000/ m²</p>

Sumber: hasil observasi 2008

Tabel 2.9.
Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Jasa Terhadap
Faktor Penentu Guna Lahan Jasa

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
I1B(1) Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan pajak Malang Selatan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Utara. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan berada di kawasan pusat kota Malang berada pada kawasan pelayanan pajak pratama untuk kawasan pelayanan Malang Selatan., jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 1 meter dari Kantor Bank Indonesia serta kurang dari 10 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara dan Kantor Bupati Malang.
I1B(2) Gereja Hati Kudus	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap berbagai lokasi, mengingat lokasi ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan termasuk kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyopranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi gereja ini berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan, perkantoran

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan perencana kota juga sangat tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan pelayanan umum di pusat kota Malang ini.	angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi.	NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
I1B(3) Balai Pertemuan Krida Sasana Budaya	- Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.	- Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap keterlerangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi dan utama.	- Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyo Pranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	- Lokasi Balai Pertemuan Krida Sasana Budaya berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu berada tepat bersebelahan dengan Kantor Bank Indonesia, berjarak kurang dari 5 meter dari Kantor Pajak Pratama Malang Selatan serta kurang dari 20 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara.
I2B(1) Kantor Bupati Malang	- Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.	- Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap keterlerangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan	- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m ²)	- Lokasi Kantor Bupati Malang berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		<p>pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi dan utama. 	<p>MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>10 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara, Kantor Pajak Pratama Malang Selatan serta Kantor Bank Indonesia.</p>
I2B(2) Bank Lippo	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Merdeka Timur/ pusat kota merupakan lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Lippo Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Bank Lippo di Jl. Merdeka Timur ini sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait seperti perkantoran, pemerintahan dan perdagangan di Jl. Merdeka, berjarak kurang dari 50 meter dari fasilitas pelayanan umum seperti hotel dan sebagainya.
I3B(1) Hotel Santosa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. Selain itu juga bahwa sejauh ini, Alun-alun kota Malang adalah <i>land mark</i> bagi pendatang yang ingin ke Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu. hal ini menjadikan lokasi ini 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi hotel Santosa berada di kawasan pusat kota malang, jarak dengan guna lahan yang terkait antara lain 1 meter dari kantor bupati, kurang dari 10 meter dari kantor pemerintahan lainnya, 1-20 meter dari pusat perbelanjaan serta kurang dari 10 meter dari fasilitas umum lainnya.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	adalah lokasi yang cukup strategis bagi guna lahan jasa hotel.				
I4B(1) Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 10 meter dari Kantor Bupati Malang, Kantor Pajak Pratama Malang Selatan serta Kantor Bank Indonesia.
I4B(2) Kantor Pos	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Merdeka Selatan/ pusat kota merupakan lokasi median bagi daerah pelayanan Kantor Pos Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap pergudangan. Mengingat luas kapling saat ini masih memungkinkan untuk aktivitas jasa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang atau tidak cukup tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi kantor pos berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perbankan, restoran hotel dan kantor pemerintahan. Memiliki jarak kurang dari 25 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
I4B(3) Hotel Pelangi 1	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi hotel berada di kawasan pusat kota, jarak dengan guna lahan lain

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. Selain itu juga bahwa sejauh ini, Alun-alun kota Malang adalah <i>land mark</i> bagi pendatang yang ingin ke Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu. hal ini menjadikan lokasi ini adalah lokasi paling strategis bagi guna lahan jasa hotel.	kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi.	- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi.	(Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	yang terkait kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perbankan, restoran dan perkantoran.
I4B(4) SD Kauman 1	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar akan pelayanan Sekolah Dasar, melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini, lokasi berada di kawasan pusat kota, pusat pelayanan dan pusat kegiatan bagi warga kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.862.000,- /m ²	- Lokasi SD bersebelahan dengan TK, berjarak kurang dari 10 meter dari kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.
I5B(1) Bank Mandiri	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar akan perbankan melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini. Mempertimbangan lokasi berada di kawasan pusat kota, pusat pelayanan dan pusat kegiatan bagi warga kota Malang.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Barat. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, MM dan 10 meter dari jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	- Lokasi tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		- Rendah pertimbangan pengadaan vegetasi.	angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.		
I5B(2) Masjid Jami'	- Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap berbagai lokasi, mengingat lokasi ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.	- Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan termasuk kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan perencana kota juga sangat tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan pelayanan umum di pusat kota Malang ini.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Barat. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, dan 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	- Lokasi masjid ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan dan perkantoran serta kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
I5B(3) Rumah Sakit ibu dan anak Marsudi Waluyo	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini. Mempertimbangan lokasi berada di kawasan permukiman penduduk dan sekolah.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pemilik lahan juga cukup tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang	- Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, MM, GL dan 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan	HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	- Lokasi Rumah Sakit ibu dan anak ini kurang dari 200 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perkantoran, perbankan, dan sebagainya; kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat serta kurang dari 50 meter dari sekolah dasar, taman kanak-kanak dan <i>play goup</i> .

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan Rumah Sakit.	umum becak dan ojek.		
I6B(1) Hotel Richie	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi hotel di Jl. Basuki Rachmad ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 5 meter dari pusat perdagangan, perkantoran, peribadatan, restoran, perbankan, <i>money changer</i> dan pelayanan umum lain.
I6B(2) Jasa Paket Kilat TIKI	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-s/d Rp 7.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi jasa di Jl. A. R. Hakim ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 50 meter dari Alun-alun kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	pergudangan. Mengingat luas kapling saat ini masih memungkinkan untuk aktivitas jasa.				
II1B(1) Bank Mandiri Syariah	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi jasa. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Mandiri Syariah Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum taxi dan becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Bank Mandiri Syariah di Jl. Basuki Rachmad ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait seperti perkantoran di sepanjang Jl. Basuki Rachmad itu sendiri, kurang dari 50 meter dari pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum.
II2B(1) Balai Pelayanan Kemetropolitan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Aries Munandar dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan jasa notaris di Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Balai Pelayanan Kemetropolitan di Jl. Aries Munandar ini berada pada daerah pelayanan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Sehingga lokasi ini merupakan lokasi paling strategis bagi daerah pelayanan

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		bukan utama.			kemetrologian beradius kurang dari 5 kilometer dari daerah pelayanan meliputi Mall dan plaza.
II2B(2) Kantor Notaris	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan jasa notaris di Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi kantor notaris di Jl. Zainul Arifin ini sangat dekat dengan pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.
II3B(1) Rabbo Bank	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Rabbobank. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG , LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP =</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Rabbobank di Jl. Pasar Besar ini sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu perdagangan di sepanjang kawasan pasar besar dan sekitarnya.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
		permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Terdapat angkutan lain yaitu becak.	Rp 2.640.000,- /m ²	
II4B(1) Bank Mandiri	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Mandiri. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Wahid Hasyim dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan kawasan Tongan, Kasin dan sekitarnya.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.862.000,- /m ²	- Lokasi Bank Mandiri di Jl. Wahid Hasyim ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait seperti rumah sakit dan perdagangan di sepanjang Jl. Wahid Hasyim, kurang dari 50 meter dari pusat perdagangan.
II4B(2) Praktek dokter	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman penduduk.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.862.000,- /m ²	- Lokasi Praktek dokter di Jl. KH. Wahid Hasyim ini memiliki jarak kurang dari 3 meter dari guna lahan lain yang terkait seperti RS Muhamadiyah dan unit rawat jalan RSAB Muhamadiyah di Jl. Wahid Hasyim.
II5B(1) RS. Muhamadiyah Malang	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d	- Lokasi RS. Muhamadiyah Malang berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	<p>kawasan permukiman penduduk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan rumah sakit. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Wahid Hasyim dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan kawasan Tongan, Kauman, Kasin dan sekitarnya. 	<p>dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. 	<p>pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>< Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 614.000,- /m²</p>	<p>penduduk yang terdekat.</p>
II7B(1) Salon Anton Bahagia	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman terdekat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. AR Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,-s/d < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi jasa Salon Anton Bahagia di Jl. AR Hakim berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
III1B(1) Bank BNI	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi jasa. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP =</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Bank BNI Jl. Basuki Rahmad berjarak sangat dekat dengan guna lahan perdagangan, jasa dan perkantoran di sepanjang Jl. Basuki Rahmad.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Bank BNI Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.	permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum taxi dan becak.	Rp 2.640.000,- /m ²	
III1B(2) Mess PERSEMA	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi lokasi pelayanan umum.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	- Lokasi Mess PERSEMA di Jl. Mojopahit dengan Stadion Gajayana lebih kurang 2 kilometer, berjarak kurang dari 5 meter dari dan berjarak kurang dari 5 meter pusat kebugaran Chatalina Gymnastic dan 10 meter dari pusat kota, pusat pelayanan umum.
III1B(3) Jasa Chatalina Gymnastic	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi lokasi pelayanan umum.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 82.000,- /m ²	- Lokasi Jasa Chatalina Gymnastic di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 5 meter dari Lokasi Mess PERSEMA dan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat kota pusat pelayanan umum.

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
III2B(1) Gereja	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan tempat ibadah umat kristen. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Gereja di Jl. Aries Munandar berada di kawasan pusat pelayanan skala lingkungan, berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan skala lingkungan, perkantoran dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Gereja di Jl. Aries Munandar berada di kawasan pusat pelayanan skala lingkungan, berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan skala lingkungan, perkantoran dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.
III3B(1) Hotel Tohsari	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan hotel kelas melati di lokasi ini. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Hotel Tohsari di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,-/m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Hotel Tohsari di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.
III4B(1) Kantor PT. Sinar Semesta Sejati	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Kantor PT. Sinar Semesta Sejati di Jl. KH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota 	<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Kantor PT. Sinar Semesta Sejati di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.	tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	/m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.
III7B(1) SDN Kasin Malang	- Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Sekolah Dasar. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi SDN Kasin Malang di Jl. Yulius Usman berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk terdekat.	- Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-s/d < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	- Lokasi SDN Kasin Malang di Jl. Yulius Usman berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk terdekat.
IV1B(1) Jasa Pusat Pijat Tuna Netra	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan jasa pijat. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Jasa Pusat Pijat Tuna Netra di Jl.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Kahuripan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT, AL dan ADL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu taxi dan becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	- Lokasi Jasa Pusat Pijat Tuna Netra di Jl. Kahuripan berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran swasta dan pemerintah, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari penginapan dan hotel, serta kurang dari 15 meter dari permukiman penduduk

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan jasa				
	Tingkat pertimbangan terhadap keberadaan lokasi bahan mentah, tenaga kerja, permintaan pasar dan pergudangan	Tingkat pertimbangan kondisi fisik	Keterjangkauan	Harga tanah	Jarak guna lahan lain yang terkait
	Kahuripan berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran swasta dan pemerintah, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari penginapan dan hotel, serta kurang dari 15 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.				yang terdekat.
IV3B(1) Yayasan umat budha Samaggi Viriya	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan tempat ibadah umat budha. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi ini berjarak 5 meter dari permukiman yang mayoritas penduduknya sebagai pemeluk agama budha.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-/s/d < Rp 4.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 1.416.000,-/m ²	- Lokasi Yayasan umat budha Samaggi Viriya berjarak 5 meter dari permukiman yang mayoritas penduduknya sebagai pemeluk agama budha.
IV6B(1) Alfan Tailor & Mode	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman terdekat.	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak.	HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-/s/d < Rp 4.000.000,-/m ²) NJOP = Rp 2.508.000,-/m ²	- Lokasi Alfan Tailor & Mode di Jl. Semeru berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.

Sumber: hasil observasi 2008

Tabel 2.10.
Tingkat Pertimbangan Guna Lahan Tanah Tidak Ada Bangunan Terhadap
Faktor Penentu Guna Lahan Tanah Tidak Ada Bangunan

Unit penelitian	Faktor penentu guna lahan tanah kosong tidak ada bangunan		
	Luas tanah	Harga tanah	Isu-isu pembangunan
I4E(1) Alun-alun kota Malang	637.500 m ²	HP = Berada pada kisaran harga lahan tertinggi RP 7.000.000,-/ m ² NJOP = RP 3.000.000,-/m ²	Tahun 2002 muncul isu akan dibangun Mall bawah tanah, "Alun-alun Junction Mall". Tahun 2006 isu mereda karena maraknya protes dari masyarakat peduli Kota Malang.

Sumber: hasil observasi 2008

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya

Judul Peta :

Pola Guna Lahan di Lokasi Studi

Legenda :

-  : Jalan Aspal
-  : Jalan Tanah/ Makadam
-  : Jalan Kereta Api
-  : Sungai
-  : Kontur
-  : Sawah/Tegal
-  : Makam
-  : Batas wilayah Pusat Kota Malang
-  : Perdagangan
-  : Jasa
-  : Industri
-  : Perumahan
-  : Tanah Tidak Ada Bangunan

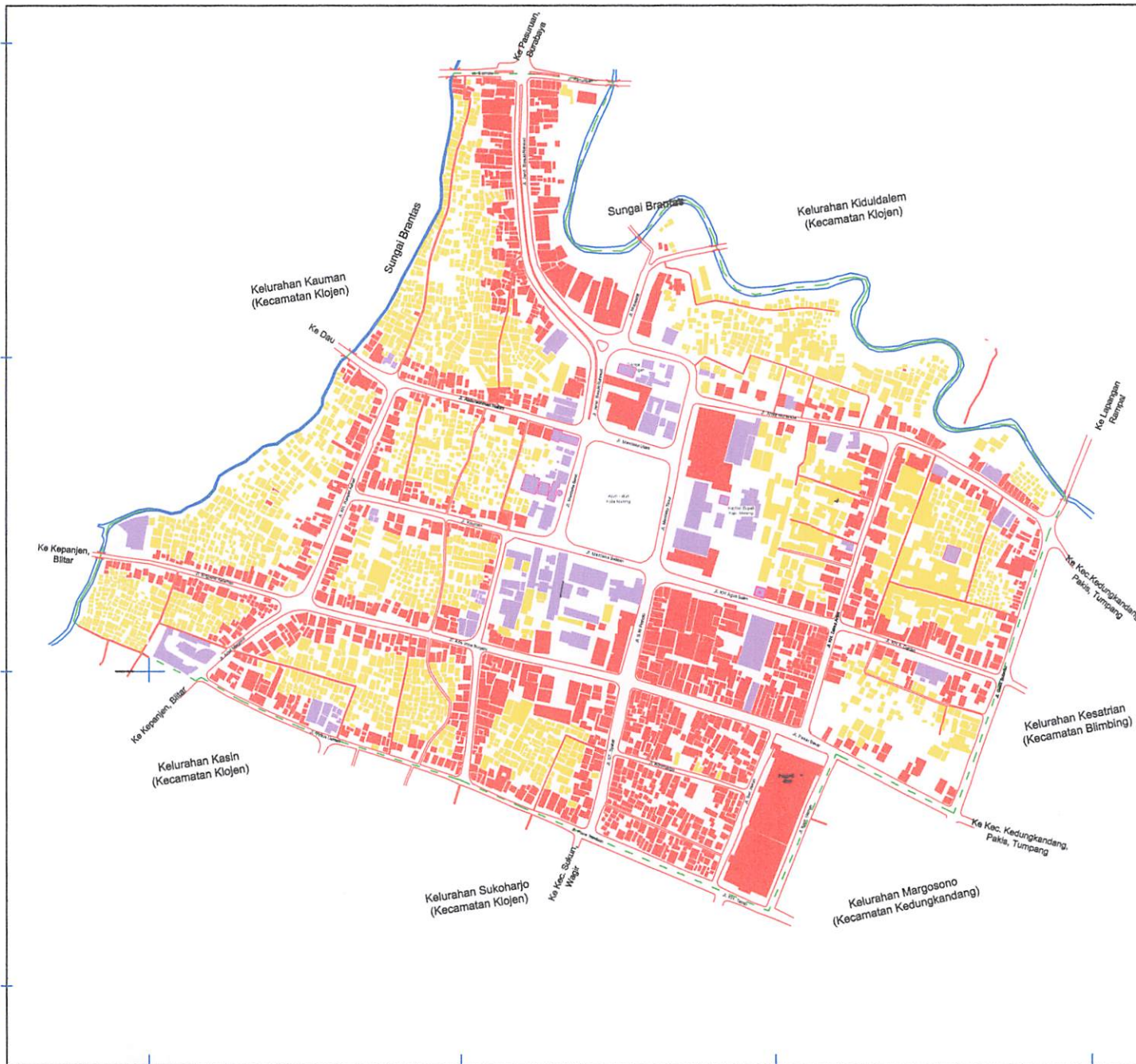
Sumber Peta :

Hasil observasi tahun 2008

No. Peta : 2.10

Skala Peta :

1 : 10.000



679.000

679.500

680.000

680.500

9.118.000

9.117.500

9.117.000

9.116.500

BAB III

ANALISA KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA MALANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai proses analisa untuk menemukan nilai kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya dengan pola penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lapangan. Menemukan apakah penggunaan lahan yang paling optimum selalu berada pada tingkatan harga lahan yang paling tinggi pada setiap tingkatan dan seterusnya.

3.1. Analisa Pola Harga Lahan

Terdapat dua analisa pola harga lahan dalam studi ini yaitu analisa pola harga lahan di pasaran lahan (HP) dan analisa pola harga lahan NJOP. Adapun tujuannya adalah untuk mengetahui bentuk atau pola permintaan dan bentuk optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan berdasar data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di kawasan Pusat Kota Malang.

3.1.1. Analisa Pola Harga Lahan di Pasaran Lahan (HP)

Pola harga lahan (HP) adalah gambaran interval harga lahan yang merupakan hasil pencatatan terhadap transaksi di pasaran lahan pada semester awal 2008 oleh pihak resmi yang berkepentingan. Adapun analisa pola harga lahan (HP) akan memberikan informasi mengenai gambaran tingkat permintaan lahan di kawasan Pusat Kota Malang. Semakin tinggi permintaan maka memicu semakin tingginya harga lahan (HP). Pola harga lahan di pasaran (HP) yang terbentuk tergantung dari cara penduduk kota menilai lahan Kota Malang secara keseluruhan. Hasil observasi terhadap harga di pasaran lahan ditemukan bahwa ada lima tingkatan harga lahan di lokasi studi. Untuk lebih jelasnya mengenai lima tingkatan harga lahan di lokasi studi dapat dilihat pada tabel 3.1 dan peta 2.7.

Tabel 3.1.
Kelas Harga Lahan (HP) di Kawasan Pusat Kota Malang

No	Data HP di lapangan (Rp)	Kelas Harga Lahan	Wilayah Analisa
1	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi	I
2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	II
3	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2	III
4	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang	IV
5	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah	V

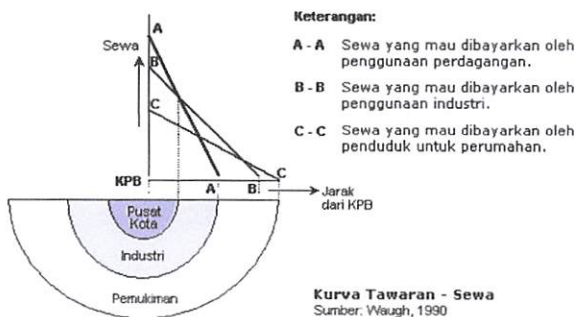
Sumber: hasil analisa, 2008

Analisa terhadap pola harga lahan (HP) di lokasi studi menunjukkan bahwa semakin dekat jarak lokasi dari pusat kota maka lokasi tersebut berada pada kawasan yang paling berpotensi untuk memberikan nilai ekonomis tertinggi bagi sebagian guna lahan. Hasil analisa menemukan bahwa hal ini sesuai dengan pola harga lahan secara konseptual Richard Ratcliff yang mengatakan bahwa:

Secara ringkas kita bisa mengatakan bahwa struktur kota ditentukan oleh nilai uang dari pentingnya kenyamanan.

Pola struktur kota berdasarkan nilai tanah Richard Ratcliff mengatakan bahwa:

Dalam struktur kota berdasarkan nilai tanah, tawaran tertinggi akan mendapatkan lokasi tanah yang paling tinggi aksesibilitasnya. Penawar tanah tertinggi adalah mereka yang bisa mendapatkan keuntungan maksimum dari lokasi tersebut dan ini berarti sanggup membayar nilai (sewa) tertingginya. Ini menunjukkan bahwa pengguna yang memiliki kurva yang paling tajam akan menempatkan posisi pusat kota, dalam hal ini adalah perusahaan perdagangan dan dunia usaha. Sedangkan yang paling datar kurvanya, pemukiman akan menempati bagian tepi.



Sumber : Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, geografiana.com

Bentukan pola harga lahan (HP) di lokasi studi yang terbentuk mirip dengan pola struktur kota Burgess dengan bentuk lingkaran yang tidak sempurna. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.1.

3.1.2. Analisa Pola Harga Lahan NJOP

Harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah gambaran bagi tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan yang dinilai oleh petugas penilai lahan yang ditunjuk oleh pemerintah (Yuwono, 1996).

Pada hakekatnya harga lahan NJOP merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (land use). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan NJOP akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara *economical return* (Reksohadiprojo, 1998).

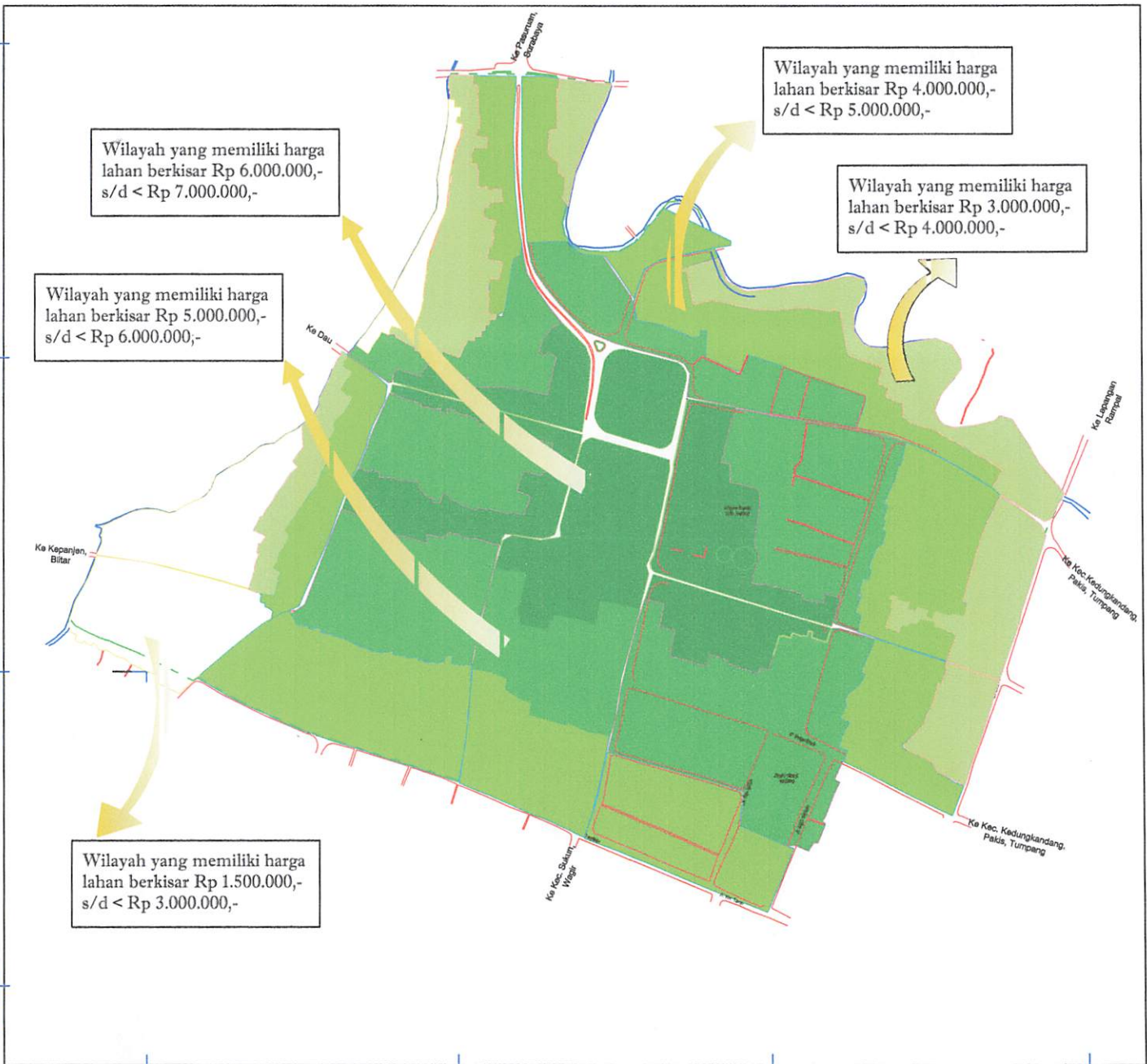
Dengan demikian bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan terhadap faktor-faktornya berpengaruh langsung terhadap nilai lahan dan harga lahan. Yaitu semakin tinggi tingkat optimasi penggunaan lahan maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut. Yang ditekankan dalam studi ini adalah bahwa pola harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak memberikan informasi mengenai gambaran tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan di lokasi studi.

Hasil observasi ditemukan bahwa harga lahan berdasarkan NJOP tertinggi adalah Rp 2.640.000,- dan terendah adalah Rp 82.000,- . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.2 dan peta 3.2.

3.2. Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa pola permintaan di lokasi studi digambarkan oleh data harga lahan berdasarkan harga di pasaran lahan. Untuk optimasi penggunaan lahan sendiri digambarkan oleh pola harga lahan NJOP. Dengan demikian analisa ini akan terdiri dari analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di pasaran lahan dan analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan NJOP. Maksud dan tujuan dari analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan yang berbeda ini adalah agar dapat diketahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan yang terbentuk.

9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
Analisa Pola Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan)
di Kawasan Pusat Kota Malang

- Legenda :
- Jalan Aspal
 - Jalan Tanah/ Makadam
 - Jalan Kereta Api
 - Sungai
 - Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - Wilayah Harga Lahan Tertinggi (6 - <7 juta)
 - Wilayah Harga Lahan Tinggi ke 1 (5 - <6 juta)
 - Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (4 - <5 juta)
 - Wilayah Harga Lahan Sedang (3 - <4 juta)
 - Wilayah Harga Lahan Rendah (1,5 - <3 juta)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 3.1

Skala Peta :
1 : 10.000



679.000 679.500 680.000 680.500

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Analisa pola harga lahan NJOP
 di Kawasan Pusat Kota Malang

Legenda :

- Pola I (Harga Lahan NJOP Tertinggi)
- Pola II (Harga Lahan NJOP Tinggi ke 1)
- Pola III (Harga Lahan NJOP Tinggi Ke 2)
- Pola IV (Harga Lahan NJOP Sedang)
- Pola V (Harga Lahan NJOP Rendah)
- Pola VI (Harga Lahan NJOP Sangat Rendah)

Sumber Peta : Hasil observasi tahun 2008

No. Peta : 3.2

Skala Peta :

1 : 10.000



Kawasan yang memiliki harga lahan NJOP tertinggi yaitu antara Rp 2.640.000,- s/d Rp 2.013.000,-

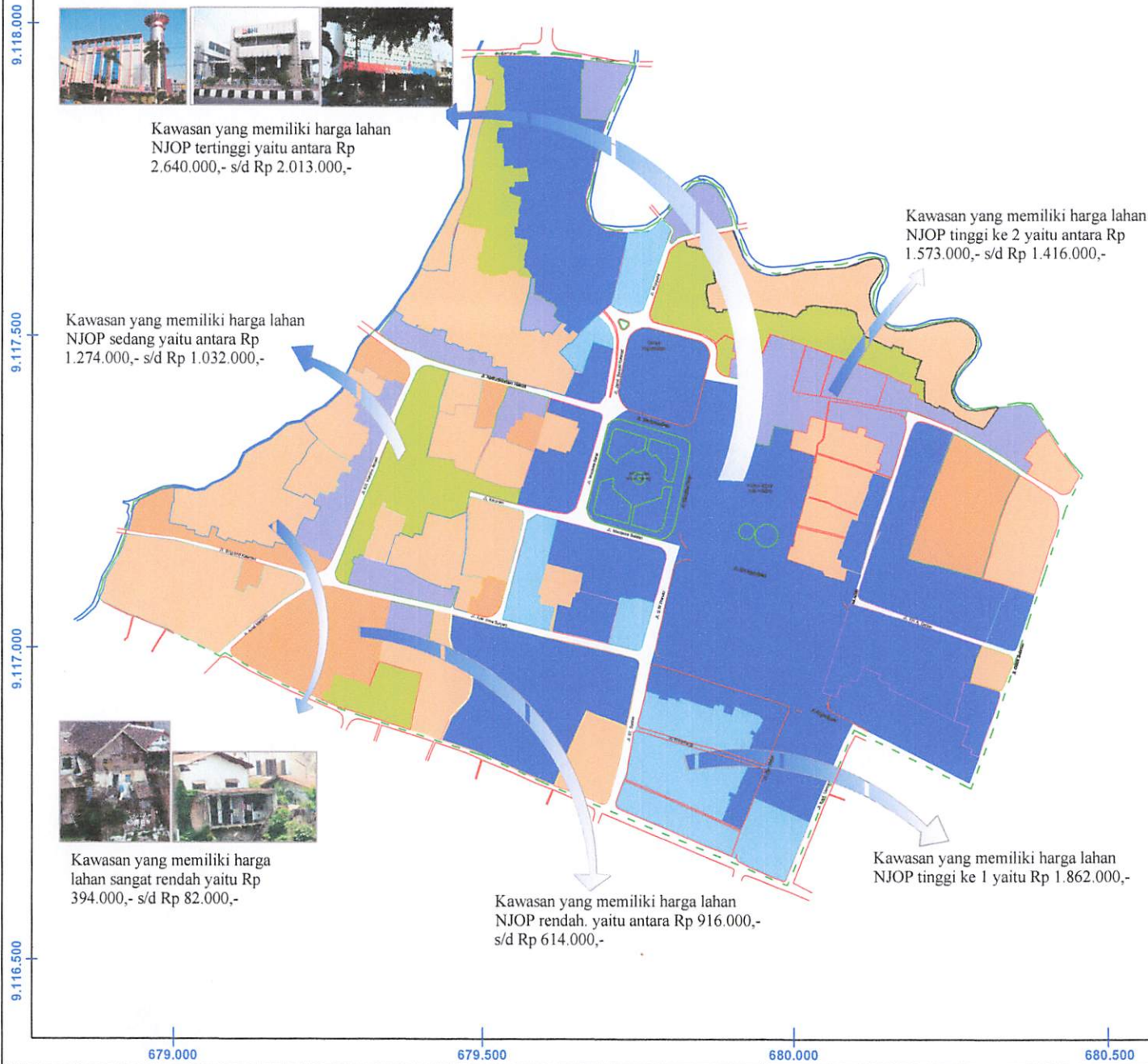
Kawasan yang memiliki harga lahan NJOP tinggi ke 2 yaitu antara Rp 1.573.000,- s/d Rp 1.416.000,-

Kawasan yang memiliki harga lahan NJOP sedang yaitu antara Rp 1.274.000,- s/d Rp 1.032.000,-

Kawasan yang memiliki harga lahan sangat rendah yaitu Rp 394.000,- s/d Rp 82.000,-

Kawasan yang memiliki harga lahan NJOP rendah, yaitu antara Rp 916.000,- s/d Rp 614.000,-

Kawasan yang memiliki harga lahan NJOP tinggi ke 1 yaitu Rp 1.862.000,-



Tabel 3.2.
Kelas Optimasi Penggunaan Lahan di Kawasan Pusat Kota Malang

No	Data NJOP di lapangan (Rp)	Kelas Optimasi berdasarkan nilai NJOP	Pola
1	2.640.000 – 2.013.000	Optimasi guna lahan tertinggi	I
2	1.862.000- 1.700.000	Optimasi guna lahan tinggi ke 1	II
3	1.573.000 - 1.416.000	Optimasi guna lahan tinggi ke 2	III
4	1.274.000 - 1.032.000	Optimasi guna lahan sedang	IV
5	916.000 - 614.000	Optimasi guna lahan rendah	V
6	394.000 - 82.000	Optimasi guna lahan sangat rendah	VI

Sumber: hasil analisa, 2008

3.2.1. Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Pasaran Lahan

Hasil observasi terhadap harga di pasaran lahan ditemukan bahwa ada lima tingkatan harga lahan di lokasi studi. Untuk lebih jelasnya mengenai lima tingkatan harga lahan di lokasi studi dapat dilihat pada tabel 3.1 dan peta 2.7. Dengan demikian analisa lebih lanjut terhadap penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan akan dikaji berdasarkan lima kelas harga lahan ini. Analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di pasaran lahan ini adalah untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di pasaran lahan (HP) yang terbentuk dengan kata lain untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola permintaan yang ada.

3.2.1.1 Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) I

Wilayah analisa I terdiri dari 29 unit penelitian. 29 unit penelitian di wilayah analisa I meliputi 11 unit guna lahan perdagangan, 15 unit guna lahan jasa, 1 unit guna lahan industri, 1 unit guna lahan perumahan dan 1 unit lahan kosong.

Pada wilayah analisa I atau wilayah yang termasuk dalam kelas harga lahan tertinggi penggunaan lahan menunjukkan pola tertentu. Dominasi penggunaan lahan adalah oleh jasa dan perdagangan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial budaya masyarakat kota, mall, plaza, toko, pertokoan, industri. Semakin ke dalam

dari jalan utama akan ditemukan jasa, perdagangan dengan skala lebih kecil. Selain itu ditemukan permukiman penduduk pada jalan-jalan lingkungan.

Guna lahan jasa yang ditemukan di wilayah analisa I ini berupa kantor pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial dan budaya masyarakat kota. Guna lahan perdagangan yang ditemukan di wilayah analisa I ini berupa tempat kegiatan transaksi barang dan jasa. Secara fisik berupa bangunan pasar, toko, pertokoan, mall, serta plaza.

Guna lahan industri yang ditemukan di wilayah analisa I ini berupa industri hilir (*Downstream Industry*). Industri ini sebagai perpanjangan dari industri hulu. Pada umumnya industri ini mengolah bahan setengah jadi menjadi barang jadi. Dari segi lokasi, industri hulu memang selalu diupayakan dekat pasar dengan menggunakan teknologi madya dan teruji serta menyerap tenaga kerja. Guna lahan industri yang terdapat di wilayah analisa I ini adalah pabrik pengepakan rokok Banyu Biru.

Hampir tidak dijumpai lahan kosong di wilayah studi, satu-satunya lahan kosong hanya terdapat di wilayah analisa I. Lahan seluas 637.500 m² dengan bentuk fisik berupa alun-alun kota ini, berupa areal tanah yang belum atau tidak digunakan untuk bangunan perkotaan. Areal tanah ini merupakan lahan yang belum digunakan atau dimanfaatkan tetapi telah ada ketetapan rencana peruntukan lahannya yaitu sebagai Ruang Terbuka Hijau kota.

3.2.1.2. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) II

Wilayah analisa II terdiri dari 34 unit penelitian. 34 unit penelitian di dalam wilayah analisa II meliputi 14 unit guna lahan perdagangan, 8 unit guna lahan jasa dan 12 unit guna lahan perumahan.

Pada wilayah analisa II atau wilayah yang termasuk dalam kelas harga lahan tinggi ke satu, penggunaan lahan masih menunjukkan pola tertentu. Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa plaza, toko, pertokoan. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil serta permukiman penduduk.

3.2.1.3. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) III

Wilayah analisa III terdiri dari 36 unit penelitian. 36 unit penelitian di wilayah analisa III meliputi 19 unit guna lahan perdagangan, 7 unit guna lahan jasa dan 10 unit guna lahan perumahan.

Pada wilayah analisa III atau wilayah yang termasuk dalam kelas harga lahan tinggi ke dua, penggunaan lahan masih menunjukkan pola tertentu. Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, perumahan dan jasa. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa toko, pertokoan. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil serta permukiman penduduk.

3.2.1.4. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) IV

Wilayah analisa IV terdiri dari 21 unit penelitian. 21 unit penelitian di wilayah analisa IV meliputi 8 unit guna lahan perdagangan, 3 unit guna lahan jasa dan 10 unit guna lahan perumahan.

Pada wilayah analisa IV atau wilayah yang termasuk dalam kelas harga lahan sedang, penggunaan lahan masih menunjukkan pola tertentu. Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, perumahan dan jasa. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa toko, pertokoan dan jasa. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil serta permukiman penduduk.

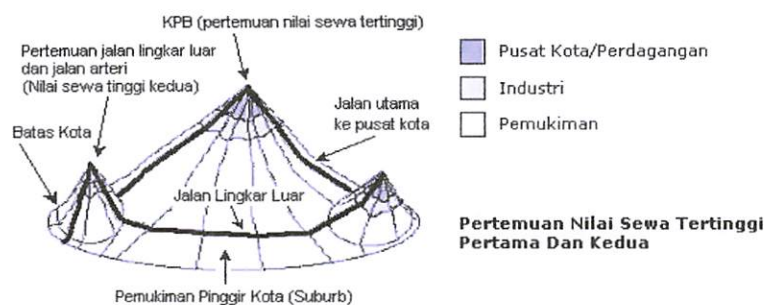
3.2.1.5. Analisa Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan (HP) V

Wilayah analisa V terdiri dari 12 unit penelitian. 12 unit penelitian di wilayah analisa V meliputi 6 unit guna lahan perdagangan dan 6 unit guna lahan perumahan. Pada wilayah analisa V atau wilayah yang termasuk dalam kelas harga lahan sedang, penggunaan lahan masih menunjukkan pola tertentu. Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa toko dan pertokoan. Semakin ke dalam dari jalan utama akan ditemukan permukiman penduduk. Serta ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil pada jalan-jalan lingkungan.

Hasil dari analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di pasaran lahan menunjukkan karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola

harga lahan. Pola konseptual struktur kota berdasarkan nilai tanah *Richard Ratcliff*. Kajian struktur kota berdasarkan nilai tanah *Richard Ratcliff* mengatakan bahwa:

Pada pusat kota atau KPB nilai sewa tanah untuk perdagangan, industri dan pemukiman merupakan nilai tertinggi dari golongannya. Sedangkan pada kawasan kedua nilai sewa tanah untuk masing-masing jenis penggunaan tanah ini adalah lebih rendah dari di lokasi pusat kota atau KPB. Sedangkan pada bagian ketiga penggunaan tanah perdagangan bukan lagi dominan, dan nilai sewa merupakan yang terendah. Pada pusat kota jenis penggunaan tanah didominasi oleh perdagangan. Demikian seterusnya pada lingkaran kedua dimana dominasi penggunaan tanah oleh industri. Dan pada lingkaran terluar didominasi oleh pemukiman. Jika kondisi perkotaan telah mencapai keadaan seperti dalam asumsi maka akan dijumpai titik-titik temu nilai sewa tertinggi kedua pada seputar kota. Penggambaran dalam tiga dimensi akan sebagai berikut ini.



Sumber : Adi Seno. 2005, *Jurnal Model-model struktur perkotaan*, geografi.com

Adapun karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan (HP) di kawasan Pusat Kota Malang adalah sebagai berikut:

- A. Pola harga lahan I: dominasi penggunaan lahan adalah oleh jasa dan perdagangan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa pelayanan pemerintahan, komersial, semi komersial, sosial budaya masyarakat kota, mall, plaza, retailer, pertokoan, toko, industri. Semakin ke dalam dari jalan utama akan ditemukan jasa seperti salón, wartel, tukang cukur dan tukang pijat. Ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil seperti warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari dan warung nasi yang hanya buka pada pagi hari. Selain itu ditemukan permukiman penduduk dengan jumlah yang sangat jarang.
- B. Pola harga lahan II: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan perdagangan berupa plaza, pertokoan, toko. Ditemukan jasa pada jalan-jalan utama seperti kantor dinas metrologi, bank, rumah sakit, sekolah, kantor kelurahan, apotik,

salón. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil meliputi warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari, warung nasi yang hanya buka pada pagi hari, serta permukiman penduduk lebih mendominasi.

- C. Pola harga lahan III: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, jasa dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan perdagangan meliputi retailer, pertokoan, toko. Jasa yang ditemukan pada jalan-jalan utama meliputi sekolah dan bengkel. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil meliputi warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari, warung nasi yang hanya buka pada pagi hari serta permukiman penduduk lebih mendominasi.
- D. Pola harga lahan IV: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, perumahan dan jasa. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan perdagangan berupa retailer, pertokoan, toko dan jasa sosial budaya masyarakat kota berupa vihara. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil berupa warung kebutuhan sehari-hari serta permukiman penduduk yang mendominasi.
- E. Pola harga lahan V: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa pertokoan dan toko. Semakin ke dalam dari jalan utama akan ditemukan permukiman penduduk. Serta ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil pada jalan-jalan lingkungan berupa warung kebutuhan sehari-hari dan warung nasi yang hanya buka pada pagi hari.

Dengan demikian secara umum bentuk pola guna lahan berdasarkan harga lahan adalah memiliki karakteristik tersendiri. Kawasan harga lahan tertinggi tampak guna lahan campuran antara perdagangan dan jasa. Pada lahan-lahan milik swasta didominasi oleh guna lahan perdagangan yang memiliki skala pelayanan lebih besar yang mampu berada pada lahan-lahan ini dan sisanya pada lahan-lahan negara berdiri bangunan-bangunan jasa milik pemerintah. Pada wilayah yang semakin rendah harga lahannya terdapat guna lahan yang

memiliki tingkatan lebih rendah meliputi pertokoan, toko hingga warung. Adapun ditemukan pola yang tidak umum seperti ditemukan plaza pada kawasan yang memiliki harga lahan pasaran tinggi ke II (kawasan yang lebih rendah dari kawasan harga lahan tertinggi lokasi bagi plaza pada umumnya) lokasi plaza yang tidak umum ini menempati lokasi yang memiliki aksesibilitas terbaik (lokasi mudah dicapai, jalan lebar, banyak kendaraan dan angkutan yang dapat lewat, dekat dengan guna lahan lain yang terkait) yaitu Jl. Pasar besar. untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.3. s/d 3.7.

3.2.2. Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan NJOP

Adapun analisa ini adalah untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan NJOP atau dengan kata lain analisa ini adalah untuk mengetahui karakteristik optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan di kawasan Pusat Kota Malang. Dengan demikian karakteristik optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan di kawasan Pusat Kota Malang diuraikan pada setiap bentuk pola optimasi seperti telah disebutkan pada tabel 3.2.

- A. Pola optimasi I: pola optimasi I menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan tertinggi di Kawasan Pusat Kota Malang yaitu linier sepanjang tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad-Jl. Merdeka Utara- Jl. Merdeka Barat- Jl. Merdeka Timur- Jl. Merdeka Selatan- Jl. S.W Pranoto- Jl.Zainul Arifin- sebagian dari sisi Jl. Ade Irma Suryani- sebagian dari sisi Jl. St. Syahrir- Jl. Pasar Besar- Jl. Kapt. Usman – Jl. KH. Ahmad Dahlan. Status tanah di kawasan ini 60% milik swasta dan sisanya 40% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.3.
- B. Pola optimasi II: pola optimasi II menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan tinggi ke I pola yang terbentuk tersebar dan cenderung berada pada sisi optimasi tertinggi. Dominasi penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa. Lokasinya seperti pada Jl. St. Syahrir, Jl. Sw. Pranoto, Jl. Agus Salim, Jl. Mojopahit dan lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.7. Status tanah di kawasan ini 60% milik individu atau swasta dan sisanya 40% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.4.

Tabel 3.3.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi I

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,-	Perdagangan dengan skala lebih besar menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Mall - Plaza - Retailer - Pertokoan - Toko Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Kantor pos pusat - Kantor-kantor pemerintahan - Bank 	200x100 m ² sampai dengan 500x200 m ²	Permanen	90% s/d 100%	2 s/d 5 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 3.4.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi II

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-	75% adalah perdagangan meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Toko (toko bangunan, distro, toko kain, toko kue) - Rumah makan 25 % jasa meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Bank - Travel - Kantor dinas milik pemerintah 	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen	90% s/d 100%	2 s/d 3 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500

Pola harga lahan II: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan perdagangan berupa plaza, pertokoan, toko. Ditemukan jasa pada jalan-jalan utama seperti kantor dinas metrologi, bank, rumah sakit, sekolah, kantor kelurahan, apotik, salón. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil meliputi warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari, warung nasi yang hanya buka pada pagi hari, serta permukiman penduduk lebih mendominasi.



679.000 679.500 680.000 680.500

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola
Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) II

- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Perdagangan
 - : Jasa
 - : Industri
 - : Perumahan
 - : Tanah Tidak Ada Bangunan
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi (Zona II)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

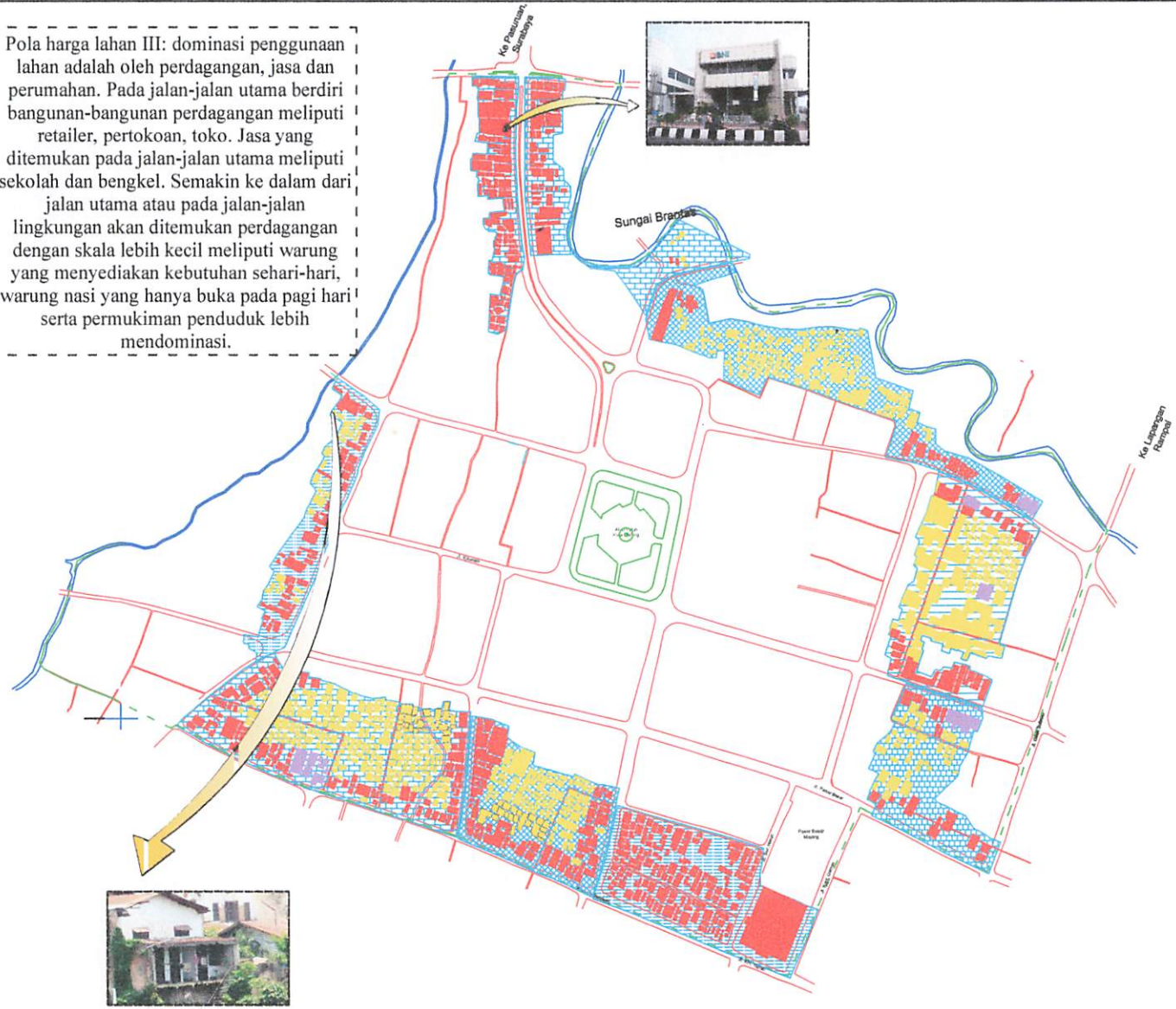
No. Peta : 3,4

Skala Peta :
1 : 10.000



9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500

Pola harga lahan III: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, jasa dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan perdagangan meliputi retailer, pertokoan, toko. Jasa yang ditemukan pada jalan-jalan utama meliputi sekolah dan bengkel. Semakin ke dalam dari jalan utama atau pada jalan-jalan lingkungan akan ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil meliputi warung yang menyediakan kebutuhan sehari-hari, warung nasi yang hanya buka pada pagi hari serta permukiman penduduk lebih mendominasi.



679.000 679.500 680.000 680.500

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG
Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola
Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) III

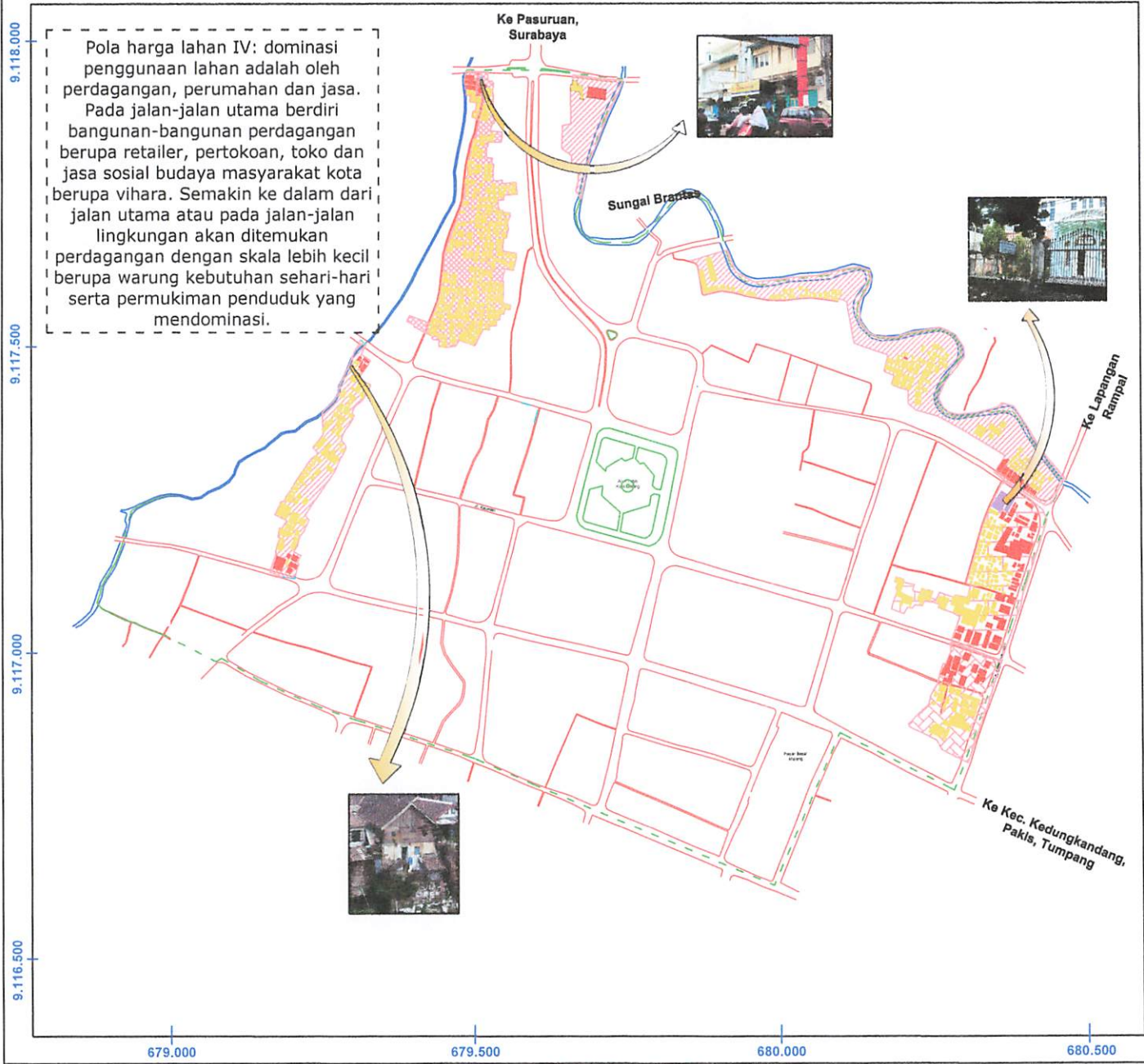
- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Perdagangan
 - : Jasa
 - : Industri
 - : Perumahan
 - : Tanah Tidak Ada Bangunan
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Tinggi Ke 2 (Zona III)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 3.5

Skala Peta :
1 : 10.000





**JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN
PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009**

**TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG**
Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

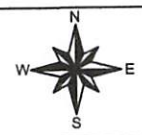
Judul Peta :
Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola
Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) IV

- Legenda :**
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Perdagangan
 - : Jasa
 - : Industri
 - : Perumahan
 - : Tanah Tidak Ada Bangunan
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Sedang (Zona IV)

Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 3.6

Skala Peta :
1 : 10.000



JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Analisa Penggunaan Lahan berdasarkan Pola
 Harga Lahan (Harga di Pasaran Lahan) V

- Legenda :
- : Jalan Aspal
 - : Jalan Tanah/ Makadam
 - : Jalan Kereta Api
 - : Sungai
 - : Batas wilayah Pusat Kota Malang
 - : Perdagangan
 - : Jasa
 - : Industri
 - : Perumahan
 - : Tanah Tidak Ada Bangunan
 - : Batas Wilayah Harga Lahan Rendah (Zona V)

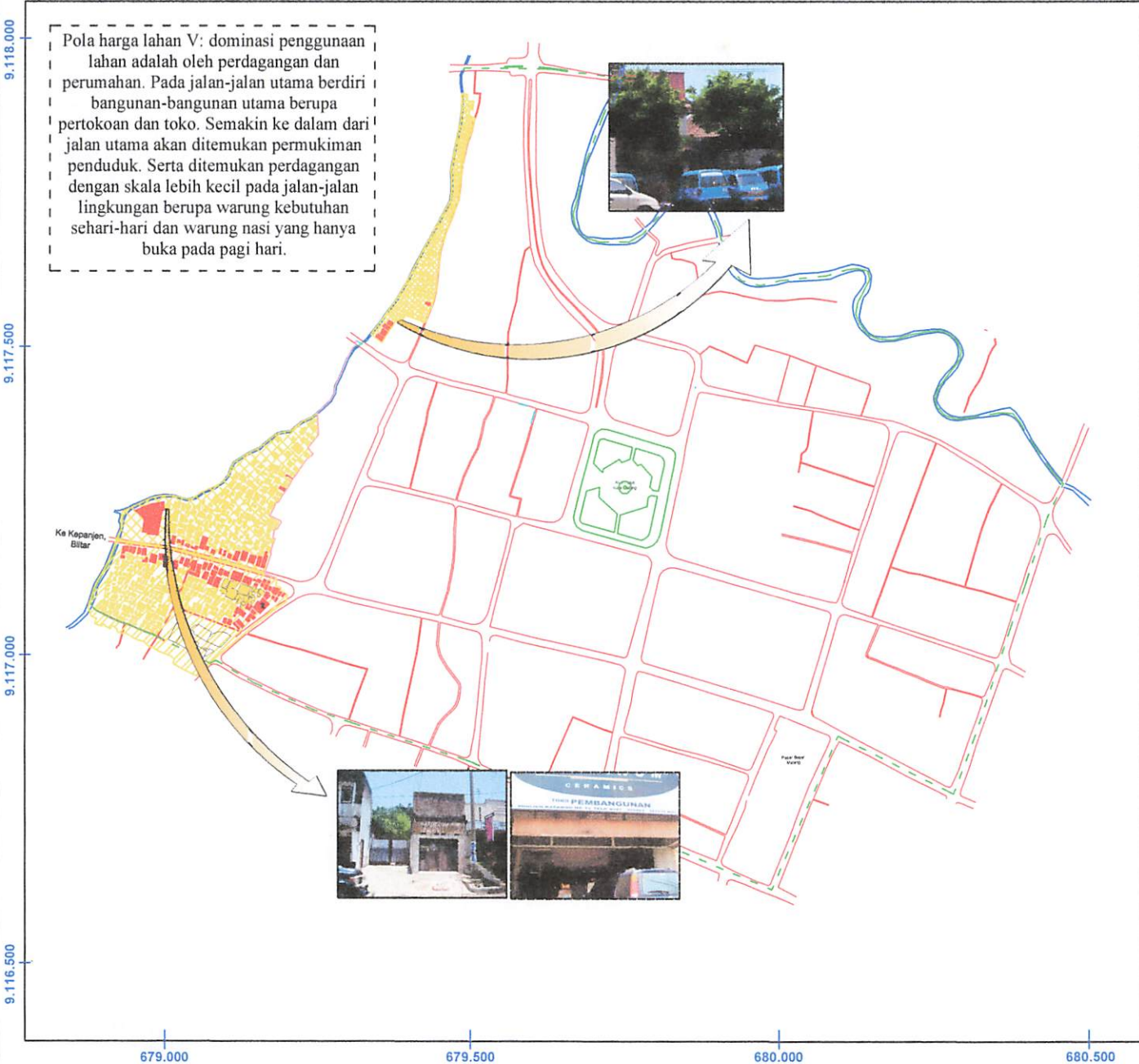
Sumber Peta : Hasil Observasi, April 2008

No. Peta : 3.7

Skala Peta :
1 : 10.000



Pola harga lahan V: dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan. Pada jalan-jalan utama berdiri bangunan-bangunan utama berupa pertokoan dan toko. Semakin ke dalam dari jalan utama akan ditemukan permukiman penduduk. Serta ditemukan perdagangan dengan skala lebih kecil pada jalan-jalan lingkungan berupa warung kebutuhan sehari-hari dan warung nasi yang hanya buka pada pagi hari.



9.118.000
 9.117.500
 9.117.000
 9.116.500

679.000 679.500 680.000 680.500

- C. Pola optimasi III: pola optimasi III menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan tinggi ke II pola yang terbentuk tersebar dan cenderung berada pada sisi optimasi tertinggi dan sedang. Dominasi penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa. Lokasinya seperti pada Jl. A. Hakim, Jl. Hasyim Ashari, Jl. Ade Irma Suryani, Jl. Aries Munandar dan lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.7. Status tanah di kawasan ini 60% milik individu atau swasta dan sisanya 40% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.5.
- D. Pola optimasi IV: pola optimasi IV menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan sedang, pola yang terbentuk linier dan tersebar cenderung berada diantara lahan dengan optimasi tertinggi dan terendah. Dominasi penggunaan lahan berupa perdagangan dan perumahan. Jl. Mojopahit, Jl. MGR. Sugiyopranoto, Jl. Hasyim Ashari, Jl. Semeru Gg. I lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.8. Status tanah di kawasan ini 80% milik individu atau swasta dan sisanya 20% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.6.
- E. Pola optimasi V: pola optimasi V menunjukkan optimasi penggunaan lahan rendah, pola yang terbentuk tersebar dan cenderung pada bagian paling tepi dari Kawasan Pusat Kota Malang sebagian lagi berada pada sisi optimasi tertinggi. Polanya menunjukkan luasan lebih sempit dibandingkan dengan pola optimasi yang terendah. Dominasi penggunaan lahan berupa perumahan penduduk lokasinya menempati kantong-kantong jalan lingkungan seperti pada Jl. Arief Margono Gg. II dan IV, tepi Jl. Brigjend Katamsa dan lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.8. Status tanah di kawasan ini 60% milik individu atau swasta dan sisanya 40% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.7.

Tabel 3.5.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi III

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	75% adalah perdagangan meliputi: - Toko kelontong - Warung 25 % jasa meliputi: - Bank - Travel - Kantor Kelurahan	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 3.6.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi IV

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	50% adalah pedagangan meliputi: - Warung 40 % jasa meliputi: - Bengkel - Tukang jahit - Salon - Praktek dokter 10 % perumahan menempati jalan lingkungan di Jl. Semeru Gg. I.	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 3.7.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi V

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	97% adalah perumahan. 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi: - Toko kelontong - Warung 1 % Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: - Bengkel - Tukang jahit - Salon	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

F. Pola optimasi VI: pola optimasi V menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan terendah, pola yang terbentuk tersebar dan cenderung pada bagian paling tepi dari Kawasan Pusat Kota Malang sebagian lagi berada pada sisi optimasi tertinggi. Dominasi penggunaan lahan berupa perumahan lokasinya menempati kantong-kantong jalan lingkungan dan tepi sungai Brantas seperti pada Jl. Mojopahit di tepi sungai Brantas, Jl. Arief Margono Gg. I s/d Gg. III, Jl. Brigjend Katamso Gg. I s/d Gg. IX, Jl. Abdurachman Hakim Gg. II s/d IV, Jl. Agus Salim Gg. I dan lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.8. Status tanah di kawasan ini 60% milik individu atau swasta dan sisanya 40% adalah tanah Negara. Dengan karakter penggunaan lahan pada tabel 3.8.

Tabel 3.8.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi VI

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	98% adalah perumahan. 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi: - Toko kelontong - Warung	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

3.3. Analisa Kecenderungan Optimasi Penggunaan Lahan

Studi ini meliputi 132 unit penelitian yang terdiri dari lima guna lahan. Lima guna lahan tersebut adalah perdagangan, jasa, industri, perumahan dan tanah kosong tidak ada bangunan. Analisa ini adalah untuk mengetahui apakah dengan adanya perbedaan guna lahan maka memungkinkan terdapat perbedaan nilai dari optimasi penggunaan lahan. Dengan demikian kecenderungan optimasi penggunaan lahannya akan dilihat melalui analisa ini. Tabel 3.9 dibawah ini akan menyajikan 132 unit penelitian yang disusun berdasarkan jarak semakin jauh dari pusat kota dan berdasarkan pola penggunaan lahan umumnya (perdagangan, jasa, industri, perumahan dan tanah kosong tidak ada bangunan).

9.118.000
9.117.500
9.117.000
9.116.500



Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) tertinggi.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 7.000.000,-
Pola penggunaan tanah :
 Perdagangan dengan skala lebih besar menempati lokasi sisi jalan utama meliputi Mall, Plaza, Retailer, pertokoan dan toko.
 Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi kantor pos pusat, Kantor-kantor pemerintahan, Bank.

Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) tinggi ke 1.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-
Pola penggunaan tanah :
 75% adalah perdagangan seperti toko bangunan, distro, toko kain, toko kue, rumah makan.
 25 % jasa seperti bank travel dan kantor pemerintah.

Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) terendah.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-
Pola penggunaan tanah :
 98% adalah perumahan.
 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi toko kelontong dan warung.



Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) tinggi ke 2.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-
Pola penggunaan tanah :
 75% adalah perdagangan meliputi toko kelontong dan warung.
 25 % jasa meliputi bank, travel dan kantor Kelurahan.

Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) sedang.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-
Pola penggunaan tanah :
 90% adalah perdagangan dan jasa skala kecil meliputi warung, bengkel, tukang jahit, salon dan praktek dokter.
 10 % perumahan menempati jalan lingkungan di Jl. Semeru Gg. I.

Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) rendah.

Harga tanah di pasaran Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-
Pola penggunaan tanah :
 97% adalah perumahan.
 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi toko kelontong dan warung.
 1 % Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi bengkel, tukang jahit, salon.

JURUSAN TEKNIK PLANOOGI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2009

TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA LAHAN DI PUSAT KOTA MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
 (Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :
 Analisa Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan NJOP di Kawasan Pusat Kota Malang

Legenda :

- Pola I (Harga Lahan NJOP Tertinggi)
- Pola II (Harga Lahan NJOP Tinggi ke 1)
- Pola III (Harga Lahan NJOP Tinggi Ke 2)
- Pola IV (Harga Lahan NJOP Sedang)
- Pola V (Harga Lahan NJOP Rendah)
- Pola VI (Harga Lahan NJOP Sangat Rendah)

Sumber Peta : Hasil observasi tahun 2008

No. Peta : 3.8

Skala Peta :

1 : 10.000



679.000

679.500

680.000

680.500

Tabel 3.9.
Nilai Optimasi Penggunaan Lahan berdasarkan Jarak dan Guna Lahan

No	Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Guna Lahan	Kondisi faktor penentu guna lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Kelas optimasi penggunaan lahan
1	I1A(1)	I	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
2	I2A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
3	I2A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
4	I2A(3)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
5	I3A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
6	I3A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
7	I5A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
8	I5A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
9	I6A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
10	I6A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
11	I6A(3)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	200.000	Sangat rendah
12	I1B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
13	I1B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
14	I1B(3)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
15	I2B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
16	I2B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
17	I3B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
18	I4B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
19	I4B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
20	I4B(3)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
21	I4B(4)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.862.000	Tinggi ke 1
22	I5B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
23	I5B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
24	I5B(3)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
25	I6B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
26	I6B(2)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
27	I6C(1)		Industri	5 variabel sudah maksimal*	1.032.000	Sedang
28	I4D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	916.000	Rendah
29	I4E(1)		Tanah kosong tidak ada bangunan	3 variabel sudah maksimal*	3.000.000	Tertinggi
30	II1A(1)	II	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
31	II1A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
32	II2A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
33	II2A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.176.000	Tertinggi
34	II3A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
35	II3A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
36	II3A(3)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.176.000	Tertinggi
37	II4A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
38	II4A(2)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.352.000	Tertinggi
39	II5A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	243.000	Sangat rendah
40	II5A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	614.000	Rendah
41	II5A(3)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	243.000	Sangat rendah
42	II6A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
43	II7A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	2.508.000	Tertinggi
44	II1B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Guna Lahan	Kondisi faktor penentu guna lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Kelas optimasi penggunaan lahan
15	II2B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
16	II2B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.013.000	Tinggi ke 1
17	II3B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	2.640.000	Tertinggi
18	II4B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.862.000	Tinggi ke 1
19	II4B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.862.000	Tinggi ke 1
20	II5B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	614.000	Rendah
21	II7B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
22	II1D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.862.000	Tinggi ke 1
23	II1D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
24	II2D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
25	II2D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	160.000	Sangat rendah
26	II4D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	614.000	Rendah
27	II5D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.032.000	Sedang
28	II5D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	243.000	Sangat rendah
29	II6D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	916.000	Rendah
30	II6D(2)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.032.000	Sedang	
31	II6D(3)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	200.000	Sangat rendah	
32	II7D(1)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	200.000	Sangat rendah	
33	II7D(2)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	200.000	Sangat rendah	
34	III1A(1)	III	Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.508.000	Tertinggi
35	III1A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	82.000	Sangat rendah
36	III1A(3)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
37	III2A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
38	III2A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
39	III3A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
40	III3A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
41	III3A(3)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
42	III4A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
43	III5A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.640.000	Tertinggi
44	III5A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
45	III5A(3)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
46	III5A(4)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.640.000	Tertinggi
47	III6A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
48	III6A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	335.000	Sangat rendah
49	III7A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
50	III7A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	916.000	Rendah
51	III8A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.573.000	Tinggi ke 2
52	III8A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	243.000	Sangat rendah
53	III1B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.640.000	Tertinggi
54	III1B(2)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.416.000	Tinggi ke 2
55	III1B(3)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	82.000	Sangat rendah
56	III2B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.416.000	Tinggi ke 2
57	III3B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	1.416.000	Tinggi ke 2
58	III4B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
59	III7B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.032.000	Sedang
60	III2D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	702.000	Rendah
61	III2D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	160.000	Sangat rendah
62	III4D(1)		Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	2.013.000	Tertinggi
63	III4D(2)		Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	2.013.000	Tertinggi
64	III6D(1)	Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	2.013.000	Tertinggi	

No	Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Guna Lahan	Kondisi faktor penentu guna lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Kelas optimasi penggunaan lahan
05	III6D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	285.000	Sangat rendah
06	III7D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.032.000	Sedang
07	III7D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	916.000	Rendah
08	III8D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.032.000	Sedang
09	III8D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	128.000	Sangat rendah
00	IV2A(1)	IV	Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.147.000	Sedang
01	IV2A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	82.000	Sangat rendah
02	IV3A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.013.000	Tertinggi
03	IV3A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.352.000	Tertinggi
04	IV4A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.722.000	Tinggi ke 1
05	IV4A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.352.000	Tertinggi
06	IV5A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	916.000	Rendah
07	IV6A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.274.000	Sedang
08	IV1B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
09	IV3B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.416.000	Tinggi ke 2
10	IV6B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.508.000	Tertinggi
111	IV1D(1)		Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	1.416.000	Tinggi ke 2
112	IV2D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	160.000	Sangat rendah
113	IV2D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	82.000	Sangat rendah
114	IV3D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	160.000	Sangat rendah
115	IV3D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	702.000	Rendah
116	IV4D(1)	Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	2.352.000	Tertinggi	
117	IV4D(2)	Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	2.013.000	Tertinggi	
118	IV5D(1)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	243.000	Sangat rendah	
119	IV6D(1)	Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	1.274.000	Sedang	
120	IV6D(2)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	243.000	Sangat rendah	
121	V1A(1)	V	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	537.000	Rendah
122	V1A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	243.000	Sangat rendah
123	V2A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	916.000	Rendah
124	V2A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	200.000	Sangat rendah
125	V3A(1)		Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	916.000	Rendah
126	V3A(2)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	200.000	Sangat rendah
127	V1D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	916.000	Rendah
128	V1D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	243.000	Sangat rendah
129	V2D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	243.000	Sangat rendah
130	V2D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	200.000	Sangat rendah
131	V3D(1)		Perumahan	8 variabel sudah maksimal *	1.416.000	Tinggi ke 2
132	V3D(2)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	200.000	Sangat rendah

Sumber: Hasil analisa, 2008

Tabel 3.9 memberikan informasi bahwa tidak terdapat kecenderungan optimasi penggunaan lahan akan tinggi pada guna lahan tertentu (perdagangan, jasa, industri, perumahan dan tanah kosong tidak ada bangunan). Ditemukan bahwa terdapat keeratan hubungan nilai optimasi penggunaan lahan dengan tingkat pertimbangan pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan. Tinggi rendahnya tingkat optimasi penggunaan lahan dipengaruhi oleh tingkat pertimbangan pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan yang akan ditempatkan di atas lahan yang dimiliki. Rendahnya pertimbangan pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan yang akan ditempatkan di atas lahan yang dimiliki mengindikasikan rendahnya nilai optimasi penggunaan lahan tersebut. Misal pada wilayah analisa I guna lahan perdagangan yang seluruh faktor penentu guna lahan terpenuhi akan memiliki nilai optimasi berbeda dengan guna lahan perdagangan yang faktor penentu guna lahan tidak seluruhnya terpenuhi.

3.4. Analisa Faktor Penentu Guna Lahan

Analisa faktor penentu guna lahan adalah untuk mengetahui pengaruh faktor penentu guna lahan terhadap nilai optimasi penggunaan lahan di lokasi studi, lebih jauh adalah untuk mengetahui tingkat pertimbangan faktor penentu guna lahan dalam penilaian optimasi penggunaan lahan (NJOP), mengetahui faktor yang dominan penentu bagi optimasi penggunaan lahan (NJOP).

Lima jenis guna lahan dalam studi ini memiliki faktor penentu tersendiri. Adapun faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai optimasi penggunaan lahan dirumuskan dari pengamatan terhadap faktor penentu guna lahan dan bentuk pola optimasi penggunaan lahan. Tabel 3.10 akan disajikan analisa terhadap faktor penentu guna lahan dan peta 3.2 peta analisa pola optimasi penggunaan lahan di kawasan pusat Kota Malang. Mengamati tabel 3.10 dan peta 3.2 akan diketahui faktor dominan yang mempengaruhi nilai optimasi penggunaan lahan di kawasan pusat Kota Malang. Ditemukan bahwa kecenderungan optimasi guna lahan tertinggi oleh pemilik lahan adalah pada jalur-jalur yang paling tinggi tingkat aksesibilitas atau pencapaian ke lokasi lahan tersebut. Semakin mudah lokasi dicapai, semakin lebar jalannya, semakin banyak kendaraan dan angkutan yang

dapat lewat, semakin dekat dengan guna lahan lain yang terkait, semakin tinggi kesadaran pemilik lahan untuk mempertimbangkan faktor-faktor penentu guna lahan terbaik, semakin mempertinggi nilai yang akan diberikan terhadap optimasi penggunaan lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.10. s/d peta 3.13.

3.5 Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan

Analisa kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan terdiri atas beberapa tahapan analisa. Tahapan analisa tersebut merupakan urutan analisa untuk mendapatkan besar nilai kesesuaian atau kecocokan model rata-rata penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan model penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi. Tahapan analisa yang dilakukan terdiri dari analisa kurtosis dan analisa uji kecocokan model.

3.5.1. Analisa Kurtosis

Adapun analisa ini adalah untuk memperlihatkan bentuk sebaran data, guna lahan pada pola harga lahan umumnya dengan data sebenarnya di lokasi studi dan selanjutnya untuk mengkaji simpangan antara guna lahan pada pola harga lahan rata-rata dengan data sebenarnya.

1. Ketentuan bentuk kurva berdasarkan hasil analisa

$\alpha_4 = /$ mendekati 3 : bentuk mesokurtik

$\alpha_4 > 3$: bentuk leptokurtik

$\alpha_4 < 3$: bentuk platikurtik

2. Tahap penyajian kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya

Untuk mengetahui frekuensi data di setiap kelas harga lahan bagi kepentingan penyajian kurva, maka dibutuhkan data hasil observasi terhadap harga lahan di pasaran lahan terhadap sampel-sampel lahan di setiap kelas harga lahan, disajikan pada tabel 3.11.

Tabel 3.10.
Analisa terhadap Faktor Penentu Guna Lahan

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
1	IIA(1) Mall Sarinah	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Utara. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi perdagangan. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>Mall Sarinah di Jl. Merdeka Utara berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 5 meter dengan guna lahan lain yang terkait.</p>		Testing

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
2	I2A(1) Mall Alun – Alun	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Mall Alun – Alun Jl. Merdeka Timur berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 5 meter dengan guna lahan lain yang terkait.</p>	Tertinggi
3	I2A(2) Toko Fuji Film dan Batik Keris	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pedagang pengecer/retailer (Fuji Film dan Batik Keris) Jl. Merdeka Timur berada di kawasan perdagangan, memiliki jarak kurang dari 5 	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.			meter dari perdagangan lainnya, dari bank dan dari kantor pemerintahan.	
4	I2A(3) Rumah Makan Pasar 51	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	- Lokasi rumah makan pasar 51 di Jl. KH. Agus Salim berada di kawasan perdagangan, jasa perkantoran, memiliki jarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, dan dari kantor pemerintahan.	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				di Kota Malang.					
5	I3A(1) Mitra plaza	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi, tetapi bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	Lokasi Mitra plaza di Jl. KH. Agus Salim berada di kawasan perdagangan, memiliki jarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, 5 meter dari bank dan dari kantor pemerintahan.		Tertinggi
6	I3A(2) Toko Kertas Aneka Kertas	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan pemilik lahan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toko Kertas Aneka Kertas Jl. KH. Agus salim berjarak kurang dari 3 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 6 meter 		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi, tetapi bukan yang utama.	sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.			dari kantor pemerintahan dan jasa foto copy.		
7	ISA(1) Toko Bangunan Kauman Jaya	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Kauman dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang.		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	- Lokasi toko bangunan Kauman Jaya Jl. Kauman berada pada kawasan perdagangan dan jasa berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
8	I5A(2) Toko Amanda Brownies Kukus	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Amanda Brownies Kukus Jl. A.R. Hakim berada pada lingkungan perdagangan, berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat. 	Tinggi ke 2
9	I6A(1) Toko Gramedia	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Gramedia di Jl. Jend. Basuki Rahmad berada di kawasan pusat kota, pusat perdagangan, perkantoran dan pusat aktivitas kota. 	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan toko buku dan alat tulis Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.					
10	I6A(2) Rumah Makan Oen	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi tinggi.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan restoran Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	Rumah Makan Oen di Jl. Jend. Basuki Rahmad berada di kawasan pusat kota, pusat perdagangan, perkantoran dan pusat aktivitas kota.		Tertinggi
11	I6A(3) Toko obat dan Apotek Talun	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap	- Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi	- Lokasi Apotek Talun di Jl. A.R. Hakim		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 		<p>(Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<p>berada pada lingkungan perdagangan, berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya, berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat serta kurang dari 20 meter dari Rumah Sakit ibu dan Anak.</p>	
12	IIB(1) Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan	Jasa	<p>- Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Utara.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan umum becak dan Taxi.</p> <p>-Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan berada di kawasan pusat kota Malang berada pada kawasan pelayanan pajak pratama untuk kawasan pelayanan Malang</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<p>Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan pajak Malang Selatan.</p>			<p>Selatan., jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 1 meter dari Kantor Bank Indonesia serta kurang dari 10 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara dan Kantor Bupati Malang.</p>	
13	I1B(2) Gereja Hati Kudus	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan termasuk kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan dalam mendirikan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyopranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap berbagai lokasi, mengingat lokasi ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>Lokasi gereja ini berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan, perkantoran dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana kota juga sangat tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan pelayanan umum di pusat kota Malang ini. 						
14	I1B(3) Balai Pertemuan Krida Sasana Budaya	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyopranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Balai Pertemuan Krida Sasana Budaya berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu berada tepat berseblahan dengan Kantor Bank Indonesia, berjarak kurang dari 5 meter dari Kantor Pajak Pratama 	Tinggi ke 2	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			vegetasi cukup tinggi dan utama.				Malang Selatan serta kurang dari 20 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara.	
15	I2B(1) Kantor Bupati Malang	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi dan utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	Lokasi Kantor Bupati Malang berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 10 meter dari Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara, Kantor Pajak Pratama Malang Selatan serta Kantor Bank Indonesia.	Tertinggi
16	I2B(2) Bank Lippo	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Timur. - Berada pada jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,-</p>	Lokasi Bank Lippo di Jl. Merdeka Timur ini sangat dekat	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<p>dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Merdeka Timur/ pusat kota merupakan lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Lippo Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 		<p>sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>dengan guna lahan lain yang terkait seperti perkantoran, pemerintahan dan perdagangan di Jl. Merdeka, berjarak kurang dari 50 meter dari fasilitas pelayanan umum seperti hotel dan sebagainya.</p>	
17	I3B(1) Hotel Santosa	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Agus Salim. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum GL, LG, MK dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>Lokasi hotel Santosa berada di kawasan pusat kota malang, jarak dengan guna lahan yang terkait antara lain 1 meter dari kantor bupati, kurang dari 10 meter dari kantor pemerintahan lainnya, 1-20 meter dari pusat perbelanjaan</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<p>pelayanan umum. Selain itu juga bahwa sejauh ini, Alun-alun kota Malang adalah <i>land mark</i> bagi pendatang yang ingin ke Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu. hal ini menjadikan lokasi ini adalah lokasi yang cukup stategis bagi guna lahan jasa hotel.</p>			serta kurang dari 10 meter dari fasitas umum lainnya.		
18	I4B(1) Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan Taxi. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar mengingat kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara berada di kawasan pusat kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 10 meter dari Kantor Bupati Malang, Kantor Pajak Pratama Malang Selatan serta Kantor Bank Indonesia.</p>		Tertinggi
19	I4B(2) Kantor Pos	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana cukup tinggi terhadap 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan. - Berada pada jalur pelayanan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi</p>	<p>Lokasi kantor pos berada di kawasan pusat</p>		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang atau tidak cukup tinggi.</p>	<p>angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan umum becak dan Taxi.</p> <p>- Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Merdeka Selatan/ pusat kota merupakan lokasi median bagi daerah pelayanan Kantor Pos Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.</p> <p>- Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap pergudangan. Mengingat luas kapling saat ini masih memungkinkan untuk aktivitas jasa.</p>		<p>(Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>kota Malang, jarak dengan guna lahan lain yang terkait kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perbankan, restoran hotel dan kantor pemerintahan. Memiliki jarak kurang dari 25 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>	
20	I4B(3) Hotel Pelangi 1	Jasa	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Selatan.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dan GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan umum becak dan Taxi.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>Lokasi hotel berada di kawasan pusat kota, jarak dengan guna lahan lain yang terkait kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perbankan, restoran dan</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi.	pelayanan umum. Selain itu juga bahwa sejauh ini, Alun-alun kota Malang adalah <i>land mark</i> bagi pendatang yang ingin ke Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu. hal ini menjadikan lokasi ini adalah lokasi paling strategis bagi guna lahan jasa hotel.			perkantoran.		
21	I4B(4) SD Kauman 1	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar akan pelayanan Sekolah Dasar, melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini, lokasi berada di kawasan pusat kota, pusat pelayanan dan pusat kegiatan bagi warga kota Malang.		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.862.000,- /m ²	Lokasi SD bersebelahan dengan TK, berjarak kurang dari 10 meter dari kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.		Tinggi ke 1
22	I5B(1) Bank Mandiri	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap	- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Barat. - Berada pada jalur pelayanan		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi	Lokasi tepat berada di kawasan pusat		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Rendah pertimbangan pengadaan vegetasi.</p>	<p>angkutan kota GL, MM dan 10 meter dari jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar akan perbankan melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini. Mempertimbangan lokasi berada di kawasan pusat kota, pusat pelayanan dan pusat kegiatan bagi warga kota Malang.</p>		<p>(Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.</p>	
23	I5B(2) Masjid Jami'	Jasa	<p>- Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan termasuk kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Merdeka Barat.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, dan 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Pertimbangan perencana kota Ir. Herman Thomas Karsten sangat tinggi terhadap berbagai lokasi, mengingat lokasi ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>Lokasi masjid ini tepat berada di kawasan pusat pelayanan, perkantoran, dan pusat kegiatan warga kota berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan dan perkantoran serta kurang dari 10 meter dari permukiman</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana kota juga sangat tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan pelayanan umum di pusat kota Malang ini. 				penduduk yang terdekat.		
24	I5B(3) Rumah Sakit Ibu dan Anak Marsudi Waluyo	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, MM, GL dan 5 meter dari jalur pelayanan angkutan umum LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar di sekitar lokasi ini. Mempertimbangan lokasi berada di kawasan permukiman penduduk dan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Rumah Sakit ibu dan anak ini kurang dari 200 meter dari pusat pelayanan umum seperti perdagangan, perkantoran, perbankan, dan sebagainya; kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat serta kurang dari 50 meter dari</p>		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			lokasi ini. - Pertimbangan pemilik lahan juga cukup tinggi terhadap vegetasi lingkungan yang menunjang keasrian dan kenyamanan lingkungan Rumah Sakit.	sekolah.			sekolah dasar, taman kanak-kanak dan <i>play goup</i> .	
25	I6B(1) Hotel Richie	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	Lokasi hotel di Jl. Basuki Rachmad ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 5 meter dari pusat perdagangan, perkantoran, peribadatan, restoran, perbankan, <i>money changer</i> dan pelayanan umum lain.	Tertinggi
26	I6B(2) Jasa Paket Kilat	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan	- Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim.		HP = berada pada kisaran harga lahan	Lokasi jasa di Jl. A. R. Hakim ini	Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
	TIKI		<p>tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. A.R Hakim dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap pergudangan. Mengingat luas kapling saat ini masih memungkinkan untuk aktivitas jasa. 		<p>tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu kurang dari 50 meter dari Alun-alun kota sebagai pusat dari kegiatan dan pelayanan umum.</p>		
27	I6C(1) Pabrik Rokok Banyu Biru	Industri		<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. A.R Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu 	<ul style="list-style-type: none"> - Terlayani jaringan listrik - Terlayani jaringan telepon - Terlayani jaringan air 	<p>HP = Berada pada tingkatan harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m²)</p>			Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				<p>becak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi industri ini. - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap pertimbangan keterjangkauan pencapaian pekerja ke lokasi industri. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi industri ke lokasi tujuan pasar yaitu Malang, Surabaya dan sekitarnya. - Pertimbangan pemilik lahan cukup tinggi yaitu pertimbangan terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi industri ke lokasi pengembangan jaringan pelayanan skala nasional Surabaya. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi drainase sedang (kurang mendukung untuk kegiatan industri) - Terlayani jaringan sampah (Kondisi kurang mendukung untuk kegiatan industri) 	NJOP = Rp 1.032.000/ m ²			
28	I4D(1) Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase baik, lancar tidak tergenang. - Kebutuhan air 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. 		HP = berada pada kisaran harga lahan tertinggi (Rp 6.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,- /m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi lingkungan di sekitar tempat tinggal juga memiliki pengaruh 		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,3 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,75 km - Jarak ke pasar lokal 2,75 km - Jarak ke sekolah dasar 5 m - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,5 km - Jarak ke taman untuk umum 0,5 km 		<p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<p>terhadap nilai. Rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim ini berjarak < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak ada bahaya lingkungan. 	
29	I4E(1) Alun-alun kota	Tanah kosong tidak ada bangunan	637.500 m ²			<p>HP = Berada pada kisaran harga lahan tertinggi RP 7.000.000,-/ m²</p> <p>NJOP = RP 3.000.000,-/m²</p>	<p>Tahun 2002 muncul isu akan dibangun Mall bawah tanah, "Alun-alun Junction Mall". Tahun 2006 isu mereda karena maraknya protes dari masyarakat peduli Kota Malang.</p>	Tertinggi
30	IIIA(1) Toko Akar Daya	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan <</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toko Akar Daya di Jl. Basuki Rachmad berada di 	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan umum becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan toko buku dan alat tulis Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.</p>		<p>Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>kawasan perdagangan dan jasa Jl. Basuki Rachmad berjarak kurang dari 5 meter dari guna lahan lain yang terkait yaitu bank.</p>	
31	III1A(2) Toko Kebab Turki Baba Rafi	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Toko Kebab Turki Baba Rafi Jl. Aries Munandar berada di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Aries Munandar, 5 meter dari guna lahan jasa sekolah, perkantoran, berjarak kurang dari 10 meter dari hotel terdekat dan kurang dari 5</p>	Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.				meter dari permukiman terdekat.	
32	II2A(1) Toko obat dan Apotek	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Apotek di Jl. Aries Munandar berada di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Aries Munandar, 5 meter dari guna lahan jasa sekolah, perkantoran dan kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat. 	Tinggi ke 2
33	II2A(2) Toko Malang Decoration Center	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.176.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Malang Decoration Center di Jl. Zainul Arifin berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran, berjarak 0 m 	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.			dari perdagangan yang sejenis.	
34	II3A(1) Plaza Matahari Pasar Besar	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG , LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar. - Pertimbangan pemilik lahan		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.640.000,- /m ²	- Lokasi Matahari Pasar Besar Jl. Pasar Besar Malang berada di lokasi perdagangan bagi daerah potensi konsumen terbesar.	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat daya tarik konsumen besar terhadap perdagangan di kawasan pasar besar.					
35	II3A(2) Depot Mie Gajah Mada	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat daya tarik konsumen besar terhadap perdagangan di kawasan pasar besar.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	- Lokasi Depot Mie Gajah Mada di Jl. Pasar Besar berada di kawasan perdagangan Jl. Pasar Besar berjarak kurang dari 20 meter dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar.		Tertinggi
36	II3A(3) Toko Solavide	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal	- Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²)	- Lokasi Toko Solavide di Jl. Zainul Arifin berada di kawasan perdagangan		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.</p> <p>Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.</p>		<p>NJOP = Rp 2.176.000,- /m²</p>	<p>Jl. Zainul Arifin ini sangat dekat dengan pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.</p>	
37	II4A(1) Toko Obral	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. SW. Pranoto.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dan MK dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan pusat kota sebagai pusat dari kegiatan dan</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>-Lokasi Toko Obral di Jl. SW. Pranoto berada di kawasan pusat kegiatan kota Malang, kawasan perdagangan dan jasa. Berjarak kurang dari 2 meter dengan guna lahan lain yang terkait.</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<p>pelayanan umum.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi berada di pusat kota sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi perdagangan. 					
38	II4A(2) Toko	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Ade Irma Suryani. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Ade Irma Suryani dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota dan pusat perdagangan Kota Malang sebagai pusat pelayanan umum di Kota Malang. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.352.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko di Jl. Ade Irma Suryani berada di kawasan perdagangan Jl. Ade Irma Suryani dan Jl. Pasar besar berjarak kurang dari 20 meter dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar. 	Tertinggi	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
39	II5A(1) Warung Gandekan	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan jasa perkantoran, sekolah, perdagangan dan permukiman. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 243.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Warung Gandekan di Jl. KH. Wahid Hasyim berada di kawasan jasa sekolah, perkantoran serta pelayanan kesehatan, berjarak kurang dari 5 meter dari bank, permukiman penduduk terdekat serta perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8 meter dari jasa pelayanan kesehatan. 	Sangat rendah
40	II5A(2) Toko Al-Jaziera	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 614.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko Al-Jaziera di berada di kawasan perdagangan Jl. Ade Irma Suryani dan Jl. Pasar besar berjarak kurang dari 20 meter 	Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Ade Irma Suryani dianggap berada sangat dekat dengan pusat kota dan pusat perdagangan Kota Malang.			dari pusat kota dan 10 meter dari pusat perdagangan pasar besar.	
41	II5A(3) Toko Kue	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama hal ketererangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan jasa perkantoran, sekolah, perdagangan dan permukiman.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Lokasi Toko Kue di Jl. KH. Wahid Hasyim berada di kawasan jasa perkantoran, perkantoran serta pelayanan kesehatan, berjarak kurang dari 5 meter dari bank, permukiman penduduk terdekat serta perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
							meter dari jasa pelayanan kesehatan.	
42	II6A(1) Toko Masjur	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toko Masjur di Jl. Hasyim Ashari berada di lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Hasyim Ashari, berjarak kurang dari 20 meter dengan pusat kota Malang. 	Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.					
43	II7A(1) Toko Lido	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,-/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Toko Lido di Jl. Basuki Rahmad berada di lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Basuki Rachmad, berjarak kurang dari 20 meter dengan pusat kota Malang. 		Tertinggi
44	III1B(1) Bank Mandiri Syariah	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum taxi dan becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Bank Mandiri Syariah di Jl. Basuki Rachmad ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait seperti perkantoran di sepanjang Jl. Basuki Rachmad</p>		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	pencapaian tenaga kerja ke lokasi jasa. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Mandiri Syariah Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.			itu sendiri, kurang dari 50 meter dari pusat perdagangan dan fasilitas pelayanan umum.	
45	II2B(1) Balai Pelayanan Kemetropolitan	Jasa	- Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi	- Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Aries Munandar dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan jasa notaris di Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.416.000,- /m ²	- Lokasi Balai Pelayanan Kemetropolitan di Jl. Aries Munandar ini berada pada daerah pelayanan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Sehingga lokasi ini merupakan lokasi paling strategis bagi daerah pelayanan	Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			bukan utama.				kemetrologian beradius kurang dari 5 kilometer dari daerah pelayanan meliputi Mall dan plaza.	
46	II2B(2) Kantor Notaris	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Zainul Arifin dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan jasa notaris di Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<p>Lokasi kantor notaris di Jl. Zainul Arifin ini sangat dekat dengan pasar yaitu berjarak kurang dari 1km dari pusat perdagangan, perkantoran swasta dan pemerintah serta berjarak 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.</p>	Tinggi ke 1

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
47	II3B(1) Rabbo Bank	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Pasar Besar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG , LDG, MK dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Rabbobank. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Pasar besar dianggap berada di lokasi median bagi daerah potensi konsumen terbesar. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	Lokasi Rabbobank di Jl. Pasar Besar ini sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait yaitu perdagangan di sepanjang kawasan pasar besar dan sekitarnya.		Tertinggi
48	II4B(1) Bank Mandiri	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Bank Mandiri. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.862.000,- /m²</p>	Lokasi Bank Mandiri di Jl. Wahid Hasyim ini Sangat dekat dengan guna lahan lain yang terkait seperti rumah sakit dan perdagangan di sepanjang Jl. Wahid Hasyim, kurang dari 50 meter dari pusat		Tinggi ke 1

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	Wahid Hasyim dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan kawasan Tongan, Kasin dan sekitarnya.			perdagangan.		
49	II4B(2) Praktek dokter	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman penduduk.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.862.000,- /m ²	- Lokasi Praktek dokter di Jl. KH. Wahid Hasyim ini memiliki jarak kurang dari 3 meter dari guna lahan lain yang terkait seperti RS Muhamadiyah dan unit rawat jalan RSAB Muhamadiyah di Jl. Wahid Hasyim.		Tinggi ke 1
50	II5B(1) RS. Muhamadiyah	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap	- Berada di tepi jalan utama Jl. Wahid Hasyim. - Berada pada jalur pelayanan		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1	- Lokasi RS. Muhamadiyah Malang		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
	Malang		<p>kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaaan vegetasi sangat rendah.</p>	<p>angkutan kota LG, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman penduduk.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan rumah sakit. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Wahid Hasyim dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan kawasan Tongan, Kauman, Kasin dan sekitarnya.</p>		<p>(Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 614.000,- /m²</p>	<p>berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>	
51	II7B(1) Salon Anton Bahagia	Jasa	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. AR Hakim.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman terdekat.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi jasa Salon Anton Bahagia di Jl. AR Hakim berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>	Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. 						
52	II1D(1) Rumah di Jl. MGR. Sugiyo Pranoto No. 3B	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 8-15 % - Kondisi drainase baik, lancar tidak tergenang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. MGR. Sugiyo Pranoto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 0,75 km - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 2,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,25 km - Jarak ke taman untuk umum 1,25 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.862.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya) - Potensi Bahaya longsor rendah. 		Tinggi ke 1

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
53	II1D(2) Rumah di Jl. Aries Munandar No. 33	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0 m - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 0,25 km - Jarak ke pasar lokal 0,25 km - Jarak ke sekolah dasar 1,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1 km - Jarak ke taman untuk umum 1 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber kebisingan (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya) - Tidak ada bahaya lingkungan. 		Tinggi ke 2
54	II2D(1) Rumah di Jl. Aries Munandar No. 22	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,25 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,1 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber kebisingan (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya) - Tidak ada 		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan						Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	Isu-isu pembangunan	
			<p>penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 0,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,85 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,25 km - Jarak ke taman untuk umum 1,25 km 			<p>bahaya lingkungan.</p>		
55	I12D(2) Rumah di Jl. Zainul Arifin Gg. Kabupaten No. 5	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Zainul Arifin. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1,25 km - Jarak ke pasar lokal 1,6 km - Jarak ke sekolah dasar 2,25 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,15 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,05 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 160.000,- /m²</p>	<p>Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya)</p> <p>Tidak ada bahaya lingkungan.</p>		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				- Jarak ke taman untuk umum 1,05 km					
56	II4D(1) Rumah di Jl. Ade Irma Suryani No. 68	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Ade Irma Suryani. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 1,6 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 3,55 km - Jarak ke sekolah dasar 1,4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 614.000 ,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Potensi pencurian sedang. 		Rendah
57	II5D(1) Rumah di Jl. Hasyim Ashari No.44	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Potensi 		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<p>WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 2,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 4 km - Jarak ke sekolah dasar 1,6 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km 		NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	pencurian sedang		
58	II5D(2) Rumah di Jl. Ade Irma Suryani Gg. 2 No. 529B	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase sedang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Ade Irma Suryani Gg.2. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, MK, LDG dan AG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,8 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 2,9 km - Jarak ke sekolah dasar 0,8 km - Jarak ke sekolah menengah 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 243.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Tidak ada bahaya lingkungan. 		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan						Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	Isu-isu pembangunan	
			potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik.	<p>pertama 2,9 km</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,1 km - Jarak ke taman untuk umum 1,1 km 					
59	II6D(1) Rumah di Jl. Kauman gg. 4 No. Malang	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase kurang baik, tergenang, menimbulkan bau. - Kebutuhan air minum Kota Malang dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Jarak ke tempat kerja 0,1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 1 km - Jarak ke pasar lokal 3,25 km - Jarak ke sekolah dasar 0,85 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 0,85 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,8 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,9 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,9 km - Jarak ke taman untuk umum 0,9 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada di lingkungan yang tidak terdapat sumber polusi udara (TPA, TPS), suara (bengkel, industri perkayuan dan sebagainya) - Banjir tergenang setelah hujan 	Rendah	
60	II6D(2) Rumah di Jl.	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kauman. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada tepi jalan 	Sedang	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
	Kauman No.10 Malang		<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi drainase baik, tidak tergenang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Jarak ke tempat kerja 4,65 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,5 km - Jarak ke pasar lokal 3,3 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,6 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,05 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 0,95 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 0,95 km - Jarak ke taman untuk umum 0,95 km 		<p>tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < Rp 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) - Banjir tergenang setelah hujan 	
61	II6D(3) Rumah di Jl. Kauman Gg. 2/ Gg. Mebelan No. 18	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase sedang, mengalir dan sewaktu-waktu menggenang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Kauman. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota MK, LDG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,78 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan 2,25 km - Jarak ke pasar lokal 3,1 km - Jarak ke sekolah dasar 0,7 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Banjir tergenang setelah hujan 	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan						Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	Isu-isu pembangunan	
			potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah 2,5-10 liter/detik.	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,35 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,6 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,6 km Jarak ke taman untuk umum 1,6 km 					
62	II7D(1) Rumah di Jl. A.R Hakim No. 5	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Kelerengan 0-8 % - Kondisi drainase baik, tidak tergenang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. A. R. Hakim. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum becak. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,75 km - Jarak ke pasar lokal 3,8 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1 km - Jarak ke taman untuk umum 1 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) - Banjir tergenang setelah hujan 	Sangat rendah	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
63	II7D(2) Rumah di Jl. A.R Hakim Gg. II/Talun Es No. 45	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - 0-8 % - Kondisi drainase baik, tidak tergenang. - Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. A. R. Hakim Gg. II. - Memiliki jarak 7 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,35 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,35 km - Jarak ke pasar lokal 4,35 km - Jarak ke sekolah dasar 0,4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,65 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,65 km - Jarak ke taman untuk umum 1,65 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-1 (Rp 5.000.000,- sampai dengan < 6.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Potensi pencurian sedang 		Sangat rendah
64	IIIIA(1) Toko Serba Indah	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. Terdapat angkutan umum becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.508.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Toko Serba Indah di Jl. Basuki Rahmad berada di lingkungan jasa dan perdagangan Jl. Basuki Rachmad, berjarak kurang dari 20 meter dengan pusat</p>		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<p>Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya.</p>			<p>kota Malang.</p>		
65	III1A(2) Warung Alam Mojopahit	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pemilik lahan terhadap kelerengan lahan dan jenis tanah rendah. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan terhadap lokasi pasar sangat tinggi, mengingat potensi konsumen cukup tinggi karena lokasi berdekatan dengan pasar splendid, mess PERSEMA dan pertokoan Mojopahit. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 82.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Warung Alam Mojopahit berada 2 meter di depan pasar splendid, 5 meter dari mess PERSEMA, kurang dari 10 meter dari pertokoan di Jl. Mojopahit.</p>		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
66	III1A(3) Pasar Splindit	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal keterangan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi karena unsur ini sangat menunjang bagi daya tahan barang dagangan yang berupa makhluk hidup. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Mojopahit berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 200 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Pasar Splindit di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 200 meter dari pusat kota malang. 	Tinggi ke 2
67	III2A(1) Toko	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal keterangan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan sangat 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota malang. 	Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi. 	<p>tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Mojopahit berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 		<p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>			
68	III2A(2) Toko HIMIKARTA	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Toko HIMIKARTA di Jl. Aries Munandar berada di lokasi perdagangan jasa dan permukiman Jl. Aries Munandar dan Jl. Zainul Arifin, Berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota Malang.</p>		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			vegetasi rendah.	kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.					
69	III3A(1) Toko Kue Rahayu	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Aries Munandar berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	Toko Kue Rahayu Jl. Aries Munandar berada di lokasi perdagangan jasa dan permukiman Jl. Aries Munandar dan Jl. Zainul Arifin, Berjarak kurang dari 500 meter dari pusat kota Malang.		Tertinggi
70	III3A(2) Toko Olympic	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p>	- Toko Olympic Jl. KH. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.</p>		<p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<p>kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>	
71	III3A(3) Toko	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan</p>	<p>- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries Munandar Blok III.</p> <p>- Berada 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi konsumen. Dengan pertimbangan bahwa keberadaan toko kebutuhan sehari-hari di lokasi permukiman maka, potensi konsumen lebih besar.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Toko di Jl. Aries Munandar Blok III berada di kawasan permukiman. 200 meter dari pusat kegiatan kota.</p>	Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.						
72	III4A(1) Toko Mebel Romawi	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	lokasi Toko Mebel Romawi di Jl. KH. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.		Tertinggi
73	III5A(1) Pasar Besar	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²)	- Lokasi Pasar Besar di Jl. Kyai Tamin berada di kawasan perdagangan		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang dan sekitarnya.</p>		<p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>pasar besar, berjarak kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>	
74	III5A(2) Toko Subur	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. S.T. Syahrir.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. S.T. Syahrir berada pada kawasan</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<p>-Lokasi Toko Subur Jl. S.T. Syahrir berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.					
75	III5A(3) Toko Mebel Melati	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. -Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Lokasi Toko Mebel Melati di Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.		Tertinggi
76	III5A(4) Toko Barokah Seprey	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2	Lokasi Toko Barokah Seprey di Jl. Wiromargo		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.</p>	<p>angkutan kota LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan jasa.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap persediaan lahan untuk pergudangan.</p>		<p>(Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<p>berada di lingkungan perdagangan dan permukiman penduduk berjarak kurang dari 50 meter dari pasar besar.</p>	
77	III6A(1) Toko Jamu Ibu ALK	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<p>Lokasi Toko Jamu Ibu ALK Jl. Syarief Al – Qodri berada pada kawasan permukiman, perdagangan dan jasa di Jl. Syarief Al – Qodri, berjarak kurang dari 50 meter dari RS. Muhammadiyah.</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	permukiman, perdagangan dan jasa.					
78	III6A(2) Toko Jagalan	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 335.000,- /m ²	-Lokasi Toko Jagalan Jl. Piere Tendean berada pada kawasan perdagangan dan jasa berjarak kurang dari 10 meter dari pasar besar, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.		Sangat rendah
79	III7A(1) Depot Mie	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman.		HP = berada pada kisaran harga lahan	- Lokasi depot Mie Sawahan		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
	Sawah		tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. Yulius Usman berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 500 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.		tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Jl. Yulius Usman berada di kawasan perdagangan, jasa, perkantoran dan permukiman. Memiliki jarak kurang dari 5 meter dari lokasi perdagangan lainnya. Memiliki jarak kurang dari 15 meter dari lokasi pendidikan, perkantoran. Berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk terdekat.		
80	III7A(2) Toko Savina	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan	- Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²)	- Lokasi toko Savina Jl. Yulius Usman berada di kawasan perdagangan, jasa, perkantoran		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama.</p>	<p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan jasa.</p>		<p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<p>dan permukiman. Memiliki jarak kurang dari 5 meter dari lokasi pendidikan, perkantoran dan perdagangan lainnya. Berjarak kurang dari 8 meter dari permukiman penduduk terdekat.</p>	
81	III8A(1) Toko Sinar Harapan Abadi	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.573.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi Toko Sinar Harapan Abadi Jl. KH. Hasyim Ashari berada pada kawasan perdagangan dan jasa sepanjang Jl. KH. Hasyim Ashari. Memiliki jarak kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat dan kurang dari 20</p>	Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang, bukan yang utama.	pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.			meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.	
82	III8A(2) Toko	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Berada di tepi jalan utama KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, LG dan MK dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman.		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Pengecer murah independent di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. I berada di lingkungan permukiman penduduk berjarak kurang dari 1 meter dari rumah terdekat.	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
83	III1B(1) Bank BNI	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Basuki Rachmad. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan umum taxi dan becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi tenaga kerja dan kemudahan pencapaian tenaga kerja ke lokasi jasa. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Basuki Rachmad dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Bank BNI Pusat Kota Malang khususnya dan Kota Malang pada umumnya. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.640.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Bank BNI Jl. Basuki Rahmad berjarak sangat dekat dengan guna lahan perdagangan, jasa dan perkantoran di sepanjang Jl. Basuki Rahmad. 		Tertinggi
84	III1B(2) Mess PERSEMA	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi lokasi pelayanan umum. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Mess PERSEMA di Jl. Mojopahit dengan Stadion Gajayana lebih kurang 2 kilometer, berjarak kurang dari 5 meter dari dan berjarak kurang 		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi.</p>				<p>dari 5 meter pusat kebugaran Chatalina Gymnastic dan 10 meter dari pusat kota, pusat pelayanan umum.</p>	
85	III1B(3) Jasa Chatalina Gymnastic	Jasa	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat tinggi.</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi lokasi pelayanan umum.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 82.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi Jasa Chatalina Gymnastic di Jl. Mojopahit berjarak kurang dari 5 meter dari Lokasi Mess PERSEMA dan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat kota pusat pelayanan umum.</p>	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
86	III2B(1) Gereja	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan tempat ibadah umat kristen. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Gereja di Jl. Aries Munandar berada di kawasan pusat pelayanan skala lingkungan, berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan skala lingkungan, perkantoran dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Gereja di Jl. Aries Munandar berada di kawasan pusat pelayanan skala lingkungan, berjarak kurang dari 5 meter dari pusat perbelanjaan skala lingkungan, perkantoran dan kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk yang terdekat. 	Tinggi ke 2
87	III3B(1) Hotel Tohsari	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan hotel kelas melati di lokasi ini. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Hotel Tohsari di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 	Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<p>Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Hotel Tohsari di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.</p>			<p>kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota.</p>		
88	III4B(1) Kantor PT. Sinar Semesta Sejati	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Kantor PT. Sinar Semesta Sejati di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.013.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Kantor PT. Sinar Semesta Sejati di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 10 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota. 		Tertinggi
89	III7B(1) SDN Kasin Malang	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan perencana tinggi terhadap kondisi 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi SDN Kasin Malang di Jl. Yulius 		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama.</p>	<p>angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak. - Pertimbangan perencana sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan Sekolah Dasar. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi SDN Kasin Malang di Jl. Yulius Usman berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk terdekat. 		<p>(Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	<p>Usman berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman penduduk terdekat.</p>	
90	III2D(1) Rumah di Jl. Aries Munandar No. 42 Malang	Perumahan	<p>0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 1,65 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,65 km - Jarak ke pasar lokal 2,5 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 702.000,- /m²</p>	<p>Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang</p>	Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - pertama 1,3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,7 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,9 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,9 km - Jarak ke taman untuk umum 1,9 km 					
91	III2D(2) Rumah di Jl. Aries Munandar Gg. IV No. 6B Malang	Perumahan	8-15% Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries Munandar Gg. IV. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,3 km - Jarak ke pasar lokal 2,2 km - Jarak ke sekolah dasar 0,1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 5,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5,6 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 160.000,- /m²</p>	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi pencurian sedang		Sangat rendah
92	III4D(1) Rumah di Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 15	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
	Malang		Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 1,4 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,4 km - Jarak ke pasar lokal 0,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1,15 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 4,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,2 km Jarak ke taman untuk umum 2,2 km 		sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	kebisingan) Potensi pencurian sedang		
93	III4D(2) Rumah di Jl. KH. Ahmad Dahlan Gg. 1 No. 213 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. KH. Ahmad Dahlan Gg. 1. - Berada 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1 km - Jarak ke pasar lokal 0,75 km - Jarak ke sekolah dasar 1,3 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi pencurian sedang		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	4,4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km					
94	III6D(1) Rumah di Jl. Piere Tendean No. 12 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	- Berada di tepi jalan utama Jl. Piere Tendean. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Jarak ke tempat kerja 3 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,5 km - Jarak ke pasar lokal 1,5 km - Jarak ke sekolah dasar 4,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,55 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,05 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 335.000,- /m ²	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang		Tertinggi
95	III6D(2) Rumah di Jl. Piere Tendean	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Piere Tendean Gg.2. - Berada 5 meter dari jalur		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2	Rumah berada < 50 m dari sumber		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
	Gg. 2 No. 10 Malang		tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<p>pelayanan angkutan kota MK ,LG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 2,75 km - Jarak ke sekolah dasar 1,7 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 0,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,1 km Jarak ke taman untuk umum 2,1 km 		<p>(Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²</p> <p>NJOP = Rp 285.000,- /m²</p>	kebisingan (bengkel) Tidak ada bahaya lingkungan.		
96	III7D(1) Rumah di Jl. Yulius Usman No. 41 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Yulius Usman. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu ojek dan becak. - Jarak ke tempat kerja 4,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,05 km - Jarak ke pasar lokal 3,05 km - Jarak ke sekolah dasar 2,95 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,1 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.032.000,- /m²</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah lanjutan atas 0,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,35 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,35 km - Jarak ke taman untuk umum 2,35 km 					
97	III7D(2) Rumah di Jl. Yullus Usman Blok III No. 243	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Yullus Usman Blok III. - Berada 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG dan LDG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,05 km - Jarak ke pasar lokal 3 km - Jarak ke sekolah dasar 1,55 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,7 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 0,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km 		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi pencurian sedang		Rendah
98	III8D(1) Rumah di Jl. KH. Hasyim Ashari No.18	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang.	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Hasyim Ashari. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan 		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,-	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
	Malang		Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<p>LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 0,05 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,45 km - Jarak ke pasar lokal 4,15 km - Jarak ke sekolah dasar 1,65 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,01 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,4 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,05 km - Jarak ke taman untuk umum 2,05 km 		sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.032.000,- /m ²	kebisingan) Potensi pencurian sedang		
99	III8D(2) Rumah di Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. KH. Hasyim Ashari Gg. IV. - Berada jarak 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG, dan LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 4,45 km - Jarak ke sekolah dasar 0,55 km - Jarak ke sekolah menengah 		HP = berada pada kisaran harga lahan tinggi ke-2 (Rp 4.000.000,- sampai dengan < Rp 5.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 128.000,- /m ²	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Tidak ada bahaya lingkungan.		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - pertama 2,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2 km - Jarak ke taman untuk umum 2 km 					
100	IV2A(1) Warung Makan Barokah	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi cukup tinggi tetapi bukan utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman, perdagangan dan perkantoran. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.147.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Warung Makan Barokah di Jl. Aries Munandar berjarak 5 meter dari permukiman terdekat, perkantoran dan toko kelontong di sepanjang Jl. Aries Munandar. 		Sedang
101	IV2A(2) Toko	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Aries Munandar Gg. IV. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Lokasi toko kebutuhan 		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
	kebutuhan sehari-hari		tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.	- Memiliki jarak 10 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar yaitu melihat potensi konsumen cukup besar berada di lingkungan permukiman.		sedang (Rp 3.000.000,-s/d < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 82.000,- /m ²	sehari-hari di Jl. Aries Munandar Gg. IV berada di lingkungan permukiman penduduk berjarak kurang dari 1 meter dari rumah terdekat.	
102	IV3A(1) Toko Mas Agung Mebel	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam	- Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Lokasi perdagangan Toko Mas Agung Mebel di Jl. Ahmad Dahlan berada pada kawasan perdagangan sepanjang Jl. Ahmad Dahlan. Memiliki jarak kurang dari 10 meter dari permukiman	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>khususnya dan pulau jawa umumnya</p> <p>-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang, Surabaya dan sekitarnya.</p>			<p>terdekat dan kurang dari 25 meter dari pusat kota, pusat kegiatan penduduk kota.</p>	
103	IV3A(2) Perdagangan Sanur Sport	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak.</p> <p>-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>-Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.352.000,- /m²</p>	<p>- Lokasi Perdagangan Sanur Sport di Jl. Gatot Subroto berada pada pusat pelayanan umum skala lingkungan di sepanjang Jl. Gatot Subroto, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota serta berjarak kurang dari 10 meter dari</p>	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
				sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.			permukiman penduduk terdekat.	
104	IV4A(1) Toko Mebel	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. KH. Ahmad Dahlan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. Berdasarkan pertimbangan bahwa Kota Malang dianggap berada di lokasi median bagi daerah pelayanan Jawa Timur khususnya dan pulau jawa umumnya - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang, Surabaya dan sekitarnya. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.722.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi toko mebel di Jl. KH. Ahmad Dahlan berjarak kurang dari 5 meter dari pusat pelayanan umum skala lingkungan, berjarak kurang dari 1 kilometer dari pusat pelayanan umum skala kota. 	Tinggi ke 1
105	IV4A(2) Toko Besi	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan Toko Besi di Jl. Gatot Subroto berjarak kurang 	Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah.</p>	<p>MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di kawasan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.</p>		<p>sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 2.352.000,- /m²</p>	<p>5 meter dengan guna lahan perdagangan lainnya, berjarak kurang dari 10 meter dari permukiman terdekat.</p>	
106	IV5A(1) Toko	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Brigjend. Katamso.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<p>- Pengecer murah independent di Jl. Brigjend. Katamso berada di lingkungan perdagangan dan jasa, dengan toko terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan</p>	Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>bangunan permanen di lokasi ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<p>tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang. 			perdagangan lainnya.		
107	IV6A(1) Toko Mangkok	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen permukiman, perkantoran, pertokoan dan sekolah. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.274.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perdagangan Toko Mangkok di Jl. Semeru berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman terdekat, berjarak kurang dari 5 meter dari guna lahan perdagangan, perkantoran dan sekolah. 		Sedang
108	IV1B(1) Jasa Pusat Pijat Tuna Netra	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kahuripan. - Berada pada jalur pelayanan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Jasa Pusat Pijat Tuna Netra di 		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			<p>kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.</p>	<p>angkutan kota AT, AL dan ADL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terdapat angkutan lain yaitu taxi dan becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan jasa pijat. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi Jasa Pusat Pijat Tuna Netra di Jl. Kahuripan berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran swasta dan pemerintah, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari penginapan dan hotel, serta kurang dari 15 meter dari permukiman penduduk yang terdekat. 		<p>(Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<p>Jl. Kahuripan berjarak kurang dari 10 meter dari perkantoran swasta dan pemerintah, memiliki jarak kurang dari 20 meter dari penginapan dan hotel, serta kurang dari 15 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>		
109	IV3B(1) Yayasan umat budha Samaggi Viriya	Jasa	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Aries Munandar. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi Yayasan umat budha Samaggi Viriya berjarak 5 meter dari permukiman yang mayoritas penduduknya sebagai pemeluk agama 		Tinggi ke 2

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sedang.	median bagi daerah pelayanan tempat ibadah umat budha. Berdasarkan pertimbangan bahwa lokasi ini berjarak 5 meter dari permukiman yang mayoritas penduduknya sebagai pemeluk agama budha.			budha.		
110	IV6B(1) Alfan Tailor & Mode	Jasa	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah.	- Berada di tepi jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat konsumen terbesar berada di kawasan permukiman terdekat.		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.508.000,- /m ²	- Lokasi Alfan Tailor & Mode di Jl. Semeru berjarak kurang dari 5 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
111	IV1D(1) Rumah di Jl. Kahuripan No. 15 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kahuripan. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AT, AL dan ADL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lain yaitu taxi dan becak. - Jarak ke tempat kerja 1 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,15 km - Jarak ke pasar lokal 5,75 km - Jarak ke sekolah dasar 3,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,95 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,95 km - Jarak ke taman untuk umum 2,95 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang		Tinggi ke 2
112	IV2D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No.23 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak. - Jarak ke tempat kerja 4 km - Jarak ke tempat belanja dan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 160.000,- /m²</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi banjir sedang hingga tinggi.		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 3,05 km - Jarak ke sekolah dasar 1,15 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 5,7 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 6,1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,15 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,15 km - Jarak ke taman untuk umum 3,15 km 					
113	IV2D(2) Rumah di Jl. Mojopahit No. 6 Malang	Perumahan	8-15 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Mojopahit. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 1,15 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,4 km - Jarak ke pasar lokal 3,6 km - Jarak ke sekolah dasar 3,25 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 1,85 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 1,85 km - Jarak ke taman untuk umum 1,85 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 82.000,- /m²</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) <ul style="list-style-type: none"> - Potensi pencurian sedang - Potensi longsor sedang-tinggi 	Sangat rendah	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
114	IV3D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No.17 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase buruk, tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,8 km - Jarak ke pasar lokal 1,8 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,5 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5,45 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,6 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,6 km - Jarak ke taman untuk umum 2,6 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 160.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) - Potensi pencurian sedang. - Potensi banjir sedang-tinggi. 		Sangat rendah
115	IV3D(2) Rumah di Jl. Gatot Subroto No. 249C Gg. IV	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Gatot Subroto Gg. IV. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,25 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 702.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) - Potensi pencurian sedang - Potensi banjir sedang. 		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke pasar lokal 1,5 km - Jarak ke sekolah dasar 1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 2,2 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,1 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,1 km - Jarak ke taman untuk umum 2,1 km 					
116	IV4D(1) Rumah di Jl. Gatot Subroto No. 29 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Gatot Subroto. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu ojek dan becak. - Jarak ke tempat kerja 2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,2 km - Jarak ke pasar lokal 1,3 km - Jarak ke sekolah dasar 4 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,05 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,05 km 		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.352.000,- /m ²	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang		Tertinggi

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				- Jarak ke taman untuk umum 3,05 km					
117	IV4D(2) Rumah di Jl. Gatot Subroto Gg. 2	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik, tidak tergenang. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Gatot Subroto Gg. 2. - Berada 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota AG, AT, AL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 1,85 km - Jarak ke pasar lokal 1 km - Jarak ke sekolah dasar 3,6 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,4 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 3,9 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,75 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,75 km - Jarak ke taman untuk umum 2,75 km		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 2.013.000,- /m ²	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi pencurian sedang		Tertinggi
118	IV5D(1) Rumah di Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2 No. 18 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Brigjend. Katamso Gg.2 . - Berada 6 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,5 km - Jarak ke tempat belanja dan		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP =	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi pencurian sedang		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - hiburan (pusat kota) 3,5 km - Jarak ke pasar lokal 4,5 km - Jarak ke sekolah dasar 2,2 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,9 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,15 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km 		Rp 243.000,- /m ²			
119	IV6D(1) Rumah di Jl. Semeru No.11-15 Malang Telp. 325965	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase baik. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Semeru. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Jarak ke tempat kerja 0 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3,6 km - Jarak ke pasar lokal 6 km - Jarak ke sekolah dasar 0,05 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,4 3 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,2 km 		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 1.274.000,- /m ²	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi pencurian sedang		Sedang

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
				- Jarak ke taman untuk umum 3,2 km					
120	IV6D(2) Rumah di Jl. Semeru Gg. 1 No 19 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Semeru Gg. 1. - Berada 9 meter dari jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 0,8 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 5,5 km - Jarak ke sekolah dasar 0,75 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,2 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 2,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,5 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,5 km - Jarak ke taman untuk umum 2,5 km		HP = berada pada kisaran harga lahan sedang (Rp 3.000.000,- sampai dengan < Rp 4.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi banjir sedang		Sangat rendah
121	V1A(1) Toko Aneka Kimia	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal	- Berada di tepi jalan utama Jl. Arif Margono. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat		HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 537.000,- /m ²	- Toko Aneka Kimia di tepi Jl. Arif Margono berjarak kurang dari 10 meter dari Sekolah Dasar dan sekolah keperawatan di Jl. Yulius		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama.	tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar kawasan pendidikan dan pelayanan kesehatan apotik dan rumah sakit. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang.			Usman, berjarak kurang dari 100 meter dari pelayanan kesehatan apotik dan rumah sakit.	
122	VIA(2) Toko	Perdagangan	- Pertimbangan pemilik lahan Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di	- Berada di jalan lingkungan yang berjarak kurang dari 5 meter dari tepi jalan utama Jl. Arif Margono. - Kurang dari 5 meter berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.		HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 243.000,- /m ²	- Pengecer murah independent di tepi Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.						
123	V2A(1) Toko	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Brigjend. Katamso. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan pencapaian lokasi bahan baku ke lokasi perdagangan ini. - Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap kemudahan rute distribusi dari lokasi perdagangan ke lokasi tujuan pasar yaitu Kota Malang. 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 916.000,- /m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pengecer murah independent di Jl. Brigjend. Katamso berada di lingkungan perdagangan dan jasa, dengan toko terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan toko kelontong lainnya. 	Rendah	
124	V2A(2) Toko	Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pertimbangan pemilik lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Brigjend. Katamso Gg. 4 berjarak 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pengecer murah 	Sangat rendah	

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.</p>	<p>kurang dari 5 meter dari jalan utama Jl. Brigjend. Katamso.</p> <p>- Berjarak kurang dari 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, bengkel dan toko kelontong lainnya.</p>		<p>rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<p>independent Jl. Brigjend. Katamso Gg. 4 ini, berada di lingkungan permukiman penduduk, dengan jarak rumah terdekat kurang dari 5 meter, dekat dengan bengkel dan toko kelontong lainnya.</p>	
125	V3A(1) Toko Foto Seni Jaya	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan tinggi terhadap kondisi fisik lahan terutama terhadap kelerengan lahan, jenis tanah dan</p>	<p>- Berada di tepi jalan utama Jl. Kawi.</p> <p>- Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP =</p>	<p>- Pengecer murah independent Foto Seni Jaya di tepi Jl. Kawi ini berada pada lingkungan perdagangan,</p>	Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan	
			<p>kondisi drainase karena hal tersebut merupakan pertimbangan pemilik dalam mendirikan bangunan permanen di lokasi ini.</p> <p>- Pertimbangan pengadaan vegetasi rendah atau bukan yang utama.</p>	<p>Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi median bagi daerah pelayanan. dengan pertimbangan bahwa lokasi di Jl. Kawi dan sepanjang Jl. A.R. Hakim belum terdapat kios yang bergerak di bidang Foto Seni dan alat-alat fotografi.</p>		<p>Rp 916.000,- /m²</p>	<p>berjarak kurang dari 5 meter dari perdagangan lainnya serta berjarak kurang dari 3 meter dari permukiman penduduk yang terdekat.</p>	
126	V3A(2) Toko	Perdagangan	<p>- Pertimbangan pemilik lahan Rendah terhadap kondisi fisik lahan terutama dalam hal kelerengan lahan, jenis tanah dan kondisi drainase walaupun seharusnya hal tersebut merupakan pertimbangan utama pemilik dalam mendirikan bangunan</p>	<p>- Berada di tepi jalan lingkungan Jl. A.R Hakim Gg.2 atau Gg. Talun Es, berjarak kurang dari 5 meter dari jalan utama Jl. A.R Hakim.</p> <p>- Berjarak 5 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GL dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB.</p> <p>- Terdapat angkutan lainnya yaitu becak.</p> <p>- Pertimbangan pemilik lahan sangat tinggi terhadap lokasi permintaan pasar melihat potensi konsumen cukup besar berada di sekitar permukiman, toko besar, serta toko kelontong.</p>		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	<p>Pengecer murah independent di Jl. A.R Hakim Gg. 2 atau Gg. Talun Es ini berada di lingkungan permukiman penduduk, dengan jarak rumah terdekat kurang dari 5 meter.</p>	Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			permanen di lokasi ini. - Pertimbangan pengadaan vegetasi sangat rendah. Tidak utama dan tidak menjadi pertimbangan.						
127	VID(1) Rumah di Jl. Arif Margono No. 4 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Arif Margono. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota AG, LDG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Jarak ke tempat kerja 0,75 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 5 km - Jarak ke pasar lokal 4,9 km - Jarak ke sekolah dasar 3 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 4,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,35 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,35 km - Jarak ke taman untuk umum 3,35 km 		HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,- /m ²) NJOP = Rp 916.000,- /m ²	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Tidak ada gangguan lingkungan.		Rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
128	V1D(2) Rumah di Jl. Arif Margono IV Gg. Masjid No. 1562 ^a	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Brigjend. Katamso. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 2 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 5,45 km - Jarak ke sekolah dasar 2,9 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,55 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,55 km - Jarak ke taman untuk umum 2,55 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 243.000,- /m²</p>	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi banjir sedang.		Sangat rendah
129	V2D(1) Rumah di Jl. Brigjend. Katamso No. 18 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Brigjend. Katamso. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak dan ojek. - Jarak ke tempat kerja 2 km - Jarak ke tempat belanja dan 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 243.000,- /m²</p>	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi banjir sedang		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - hiburan (pusat kota) 2,8 km - Jarak ke pasar lokal 5,45 km - Jarak ke sekolah dasar 2,9 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,15 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,55 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,55 km - Jarak ke taman untuk umum 2,55 km 					
130	V2D(2) Rumah di Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2 No. 46 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. Brigjend. Katamso Gg. 2. - Berada 8 meter dari jalur pelayanan angkutan kota GM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 4,95 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 4 km - Jarak ke pasar lokal 4,95 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 3,25 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,5 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 3,25 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 3,25 km - Jarak ke taman untuk umum 3,25 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan <Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000 ,- /m²</p>	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi banjir sedang		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
131	V3D(1) Rumah di Jl. Kawi No. 8 Malang	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan utama Jl. Kawi. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota LG, GL dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Terdapat angkutan lainnya yaitu becak. - Jarak ke tempat kerja 2,5 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 3 km - Jarak ke pasar lokal 5,1 km - Jarak ke sekolah dasar 1,5 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1,75 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,75 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,4 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,4 km - Jarak ke taman untuk umum 2,4 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 1.416.000,- /m²</p>	Rumah berada tepi jalan utama aktivitas tinggi (sumber kebisingan) Potensi banjir sedang		Tinggi ke 2
132	V3D(2) Rumah di Jl. AR. Hakim Gg.2/ Talun Es No. 340A	Perumahan	0-8 % Kondisi drainase sedang, tergenang saat hujan. Kebutuhan air minum untuk kawasan ini dipenuhi oleh Perusahaan Air Minum Jawa	<ul style="list-style-type: none"> - Berada di tepi jalan lingkungan Jl. A. R. Hakim Gg. 2. - Berada pada jalur pelayanan angkutan kota GL, LG dan MM dengan waktu operasi angkutan umum 04.00 s/d 21.00 WIB. - Jarak ke tempat kerja 2,25 km - Jarak ke tempat belanja dan hiburan (pusat kota) 2,75 km - Jarak ke pasar lokal 5,1 km 		<p>HP = berada pada kisaran harga lahan rendah (Rp 1.500.000,- sampai dengan < Rp 3.000.000,- /m²)</p> <p>NJOP = Rp 200.000,- /m²</p>	Rumah berada < 50 m dari sumber kebisingan (bengkel) Potensi banjir sedang		Sangat rendah

No	Unit Penelitian	Jenis guna lahan	Faktor penentu guna lahan					Kelas optimasi guna lahan	
			Kondisi fisik	Aksesibilitas	Kelengkapan sarana	Harga tanah	Kondisi lingkungan		Isu-isu pembangunan
			Timur dengan potensi penyediaan air sebesar 4.002 liter/detik. Untuk potensi air tanah di lokasi ini sendiri adalah < 2,5 liter/detik	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke sekolah dasar 1,1 km - Jarak ke sekolah menengah pertama 1 km - Jarak ke sekolah lanjutan atas 1,25 km - Jarak ke tempat bermain anak dan taman lokal 2,2 km - Jarak ke tempat olahraga dan pusat lalita 2,2 km - Jarak ke taman untuk umum 2,2 km 					

Sumber: hasil analisa 2008

Tabel 3.11.
Frekuensi Data Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umum

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Kelas Interval	F
I1A(1)	I	6.000.000 – 7.000.000	6-7 juta guna lahan paling optimum	29
I2A(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I2A(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I2A(3)		6.000.000 – 7.000.000		
I3A(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I3A(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I5A(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I5A(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I6A(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I6A(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I6A(3)		6.000.000 – 7.000.000		
I1B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I1B(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I1B(3)		6.000.000 – 7.000.000		
I2B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I2B(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I3B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I4B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I4B(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I4B(3)		6.000.000 – 7.000.000		
I4B(4)		6.000.000 – 7.000.000		
I5B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I5B(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I5B(3)		6.000.000 – 7.000.000		
I6B(1)		6.000.000 – 7.000.000		
I6B(2)		6.000.000 – 7.000.000		
I6C(1)	6.000.000 – 7.000.000			
I4D(1)	6.000.000 – 7.000.000			
I4E(1)	6.000.000 – 7.000.000			
II1A(1)	II	5.000.000 - < 6.000.000	5 - < 6 juta guna lahan dengan tingkat optimum kedua	34
II1A(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II2A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II2A(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II3A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II3A(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II3A(3)		5.000.000 - < 6.000.000		
II4A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II4A(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II5A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II5A(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II5A(3)		5.000.000 - < 6.000.000		
II6A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II7A(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II1B(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II2B(1)		5.000.000 - < 6.000.000		
II2B(2)		5.000.000 - < 6.000.000		
II3B(1)		5.000.000 - < 6.000.000		

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Kelas Interval	F
III8D(2)		4.000.000 - < 5.000.000		
IV2A(1)	IV	3.000.000 - < 4.000.000	3 - < 4 juta guna lahan dengan tingkat optimum keempat	21
IV2A(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV3A(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV3A(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV4A(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV4A(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV5A(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV6A(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV1B(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV3B(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV6B(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV1D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV2D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV2D(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV3D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV3D(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV4D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV4D(2)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV5D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV6D(1)		3.000.000 - < 4.000.000		
IV6D(2)	3.000.000 - < 4.000.000			
V1A(1)	V	1.500.000 - < 3.000.000	1,5-< 3 juta guna lahan dengan tingkat optimum kelima	12
V1A(2)		1.500.000 - < 3.000.000		
V2A(1)		1.500.000 - < 3.000.000		
V2A(2)		1.500.000 - < 3.000.000		
V3A(1)		1.500.000 - < 3.000.000		
V3A(2)		1.500.000 - < 3.000.000		
V1D(1)		1.500.000 - < 3.000.000		
V1D(2)		1.500.000 - < 3.000.000		
V2D(1)		1.500.000 - < 3.000.000		
V2D(2)		1.500.000 - < 3.000.000		
V3D(1)		1.500.000 - < 3.000.000		
V3D(2)		1.500.000 - < 3.000.000		

Sumber: hasil analisa,2008

Dengan demikian tabel perhitungan untuk kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya adalah pada tabel 3.12.

Tabel 3.12.
Perhitungan Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan Umum

Kelas interval	Fi	Xi	(Xi - X) ⁴	F (Xi - X) ⁴	$\frac{f.(xi-x)^4}{S^4}$
6-7 juta guna lahan paling optimum	29	6.500.000	7,71605x10 ²⁴	2,23765x10 ²⁶	8,15x10 ⁰¹
5 - < 6 juta guna lahan dengan tingkat optimum kedua	34	5.500.000	1,97531x10 ²³	6,71605x10 ²⁴	2,45
4 - < 5 juta guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	36	4.500.000	1,23457x10 ²²	4,44444x10 ²³	1,62x10 ⁰¹
3 - < 4 juta guna lahan dengan tingkat optimum keempat	21	3.500.000	3,16049x10 ²⁴	6,63704x10 ²⁵	2,42x10 ⁰¹
1,5-< 3 juta guna lahan dengan tingkat optimum kelima	12	2.250.000	4,45371x10 ²⁵	5,34445x10 ²⁶	1,95x10 ⁰²
	Σ = 132			$\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f_i.(xi-x)^4}{S^4} = 303$	

Sumber: hasil analisa,2008

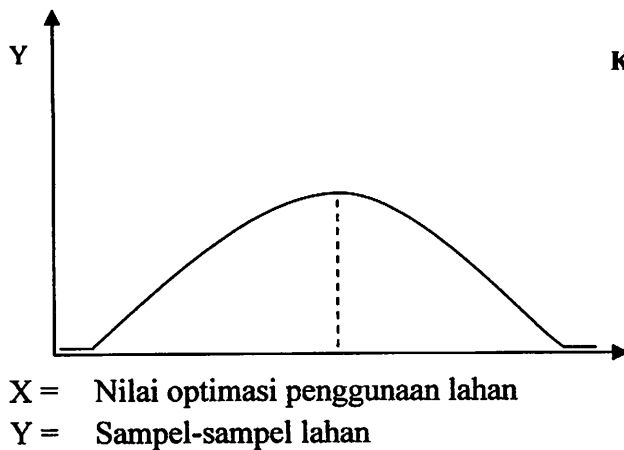
$$\bar{X} = \frac{\sum f_i . x_i}{\sum f_i} = \frac{638.000.000}{132} = 4.833.333,33$$

$$S^2 = \frac{\sum f(x_i - \bar{x})^2}{n-1} = \frac{2,17083E+14}{131} = 1,65712 \times 10^{12}$$

$$S = \sqrt{S^2} = 1.287.291,73$$

$$\alpha_4 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f_i.(xi-x)^4}{S^4} = \frac{1}{132} 303 = 2,3$$

Ditemukan bahwa $\alpha_4 < 3$ dengan demikian maka, kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya adalah berbentuk platikurtik, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.1.



Gambar 3.1.
Kurva Guna Lahan Berdasarkan
Pola Harga Lahan Umumnya

Sumber : hasil analisa, 2008

3. Tahap penyajian kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi

Dalam menyajikan data hasil observasi terhadap nilai optimasi penggunaan lahan sampel-sampel lahan di setiap kelas harga lahan, terlebih dahulu dilakukan penyesuaian antara data optimasi dengan data harga lahan di lapangan. Salah satu sumber informasi harga lahan yang ada adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) merupakan gambaran tingkat optimasi penggunaan lahan atas suatu lahan, sebagai dasar penentuan besar kecilnya Pajak Bumi dan bangunan (PBB) dan ditetapkan oleh pemerintah. Sumber informasi harga lahan yang lain adalah harga lahan yang berlaku di pasaran (HP = Harga Pasar). Harga pasar diperoleh dari hasil transaksi jual beli tanah yang terjadi pada setiap saat. Seharusnya besarnya NJOP adalah sama dengan HP, atau minimal hampir sama. Besarnya NJOP umumnya 75 % dari harga di pasaran lahan (Yuwono, 1996). Nilai NJOP umumnya adalah 1/2 sampai dengan 1/3 dari harga lahan di pasaran lahan (Rahman, 1992). Dengan demikian data penyesuaian NJOP dan harga lahan di pasaran lahan dalam penelitian ini adalah 1:3 disajikan pada tabel 3.13.

Tabel 3.13.
Penyesuaian Nilai Optimasi Penggunaan Lahan

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Penyesuaian nilai optimasi penggunaan lahan (Rp)	Kelas Interval	F
I1A(1)	I	2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000	6-7 juta guna lahan paling optimum	20
I2A(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I2A(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I2A(3)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I3A(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I3A(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I5A(1)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	3.096.000		
I5A(2)		1.416.000	6.000.000 – 7.000.000	4.248.000		
I6A(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I6A(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I6A(3)		200.000	6.000.000 – 7.000.000	600.000		
I1B(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I1B(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I1B(3)		1.416.000	6.000.000 – 7.000.000	4.248.000		
I2B(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I2B(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I3B(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000	7.920.000		
I4B(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I4B(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I4B(3)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I4B(4)		1.862.000	6.000.000 – 7.000.000	5.586.000		
I5B(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I5B(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I5B(3)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	3.096.000		
I6B(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	7.524.000		
I6B(2)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	3.096.000		
I6C(1)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	3.096.000		
I4D(1)		916.000	6.000.000 – 7.000.000	2.748.000		
I4E(1)		3.000.000	6.000.000 – 7.000.000	9.000.000		
II1A(1)		II	2.508.000	5.000.000 - < 6.000.000		
II1A(2)	1.416.000		5.000.000 - < 6.000.000	4.248.000		
II2A(1)	1.416.000		5.000.000 - < 6.000.000	4.248.000		
II2A(2)	2.176.000		5.000.000 - < 6.000.000	6.528.000		
II3A(1)	2.640.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.920.000		
II3A(2)	2.508.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.524.000		
II3A(3)	2.176.000		5.000.000 - < 6.000.000	6.528.000		
II4A(1)	2.508.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.524.000		
II4A(2)	2.352.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.056.000		
II5A(1)	243.000		5.000.000 - < 6.000.000	729.000		
II5A(2)	614.000		5.000.000 - < 6.000.000	1.842.000		
II5A(3)	243.000		5.000.000 - < 6.000.000	729.000		
II6A(1)	1.032.000		5.000.000 - < 6.000.000	3.096.000		
II7A(1)	2.508.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.524.000		
II1B(1)	2.640.000		5.000.000 - < 6.000.000	7.920.000		
II2B(1)	1.416.000		5.000.000 - < 6.000.000	4.248.000		

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Penyesuaian nilai optimasi penggunaan lahan (Rp)	Kelas Interval	F			
II2B(2)		2.013.000	5.000.000 - < 6.000.000	6.039.000					
II3B(1)		2.640.000	5.000.000 - < 6.000.000	7.920.000					
II4B(1)		1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000	5.586.000					
II4B(2)		1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000	5.586.000					
II5B(1)		614.000	5.000.000 - < 6.000.000	1.842.000					
II7B(1)		1.032.000	5.000.000 - < 6.000.000	3.096.000					
II1D(1)		1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000	5.586.000					
II1D(2)		1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000	4.248.000					
II2D(1)		1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000	4.248.000					
II2D(2)		160.000	5.000.000 - < 6.000.000	480.000					
II4D(1)		614.000	5.000.000 - < 6.000.000	1.842.000					
II5D(1)		1.032.000	5.000.000 - < 6.000.000	3.096.000					
II5D(2)		243.000	5.000.000 - < 6.000.000	729.000					
II6D(1)		916.000	5.000.000 - < 6.000.000	2.748.000					
II6D(2)		1.032.000	5.000.000 - < 6.000.000	3.096.000					
II6D(3)		200.000	5.000.000 - < 6.000.000	600.000					
II7D(1)		200.000	5.000.000 - < 6.000.000	600.000					
II7D(2)		200.000	5.000.000 - < 6.000.000	600.000					
III1A(1)		III	2.508.000	4.000.000 - < 5.000.000			7.524.000	4 - < 5 juta guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	7
III1A(2)			82.000	4.000.000 - < 5.000.000			246.000		
III1A(3)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III2A(1)	1.032.000		4.000.000 - < 5.000.000	3.096.000					
III2A(2)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III3A(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III3A(2)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III3A(3)	1.032.000		4.000.000 - < 5.000.000	3.096.000					
III4A(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III5A(1)	2.640.000		4.000.000 - < 5.000.000	7.920.000					
III5A(2)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III5A(3)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III5A(4)	2.640.000		4.000.000 - < 5.000.000	7.920.000					
III6A(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III6A(2)	335.000		4.000.000 - < 5.000.000	1.005.000					
III7A(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III7A(2)	916.000		4.000.000 - < 5.000.000	2.748.000					
III8A(1)	1.573.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.719.000					
III8A(2)	243.000		4.000.000 - < 5.000.000	729.000					
III1B(1)	2.640.000		4.000.000 - < 5.000.000	7.920.000					
III1B(2)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III1B(3)	82.000		4.000.000 - < 5.000.000	246.000					
III2B(1)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III3B(1)	1.416.000		4.000.000 - < 5.000.000	4.248.000					
III4B(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III7B(1)	1.032.000		4.000.000 - < 5.000.000	3.096.000					
III2D(1)	702.000		4.000.000 - < 5.000.000	2.106.000					
III2D(2)	160.000		4.000.000 - < 5.000.000	480.000					
III4D(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III4D(2)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					
III6D(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	6.039.000					

Unit Penelitian	Wilayah Analisa	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	Penyesuaian nilai optimasi penggunaan lahan (Rp)	Kelas Interval	F			
III6D(2)		285.000	4.000.000 - < 5.000.000	855.00					
III7D(1)		1.032.000	4.000.000 - < 5.000.000	3.096.000					
III7D(2)		916.000	4.000.000 - < 5.000.000	2.748.000					
III8D(1)		1.032.000	4.000.000 - < 5.000.000	3.096.000					
III8D(2)		128.000	4.000.000 - < 5.000.000	384.000					
IV2A(1)	IV	1.147.000	3.000.000 - < 4.000.000	3.441.000	3 - < 4 juta guna lahan dengan tingkat optimum keempat	3			
IV2A(2)		82.000	3.000.000 - < 4.000.000	246.000					
IV3A(1)		2.013.000	3.000.000 - < 4.000.000	6.039.000					
IV3A(2)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000	7.056.000					
IV4A(1)		1.722.000	3.000.000 - < 4.000.000	5.166.000					
IV4A(2)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000	7.056.000					
IV5A(1)		916.000	3.000.000 - < 4.000.000	2.748.000					
IV6A(1)		1.274.000	3.000.000 - < 4.000.000	3.822.000					
IV1B(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000	4.248.000					
IV3B(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000	4.248.000					
IV6B(1)		2.508.000	3.000.000 - < 4.000.000	7.524.000					
IV1D(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000	4.248.000					
IV2D(1)		160.000	3.000.000 - < 4.000.000	480.000					
IV2D(2)		82.000	3.000.000 - < 4.000.000	246.000					
IV3D(1)		160.000	3.000.000 - < 4.000.000	480.000					
IV3D(2)		702.000	3.000.000 - < 4.000.000	2.106.000					
IV4D(1)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000	7.056.000					
IV4D(2)		2.013.000	3.000.000 - < 4.000.000	6.039.000					
IV5D(1)		243.000	3.000.000 - < 4.000.000	729.000					
IV6D(1)		1.274.000	3.000.000 - < 4.000.000	3.822.000					
IV6D(2)		243.000	3.000.000 - < 4.000.000	729.000					
V1A(1)		V	537.000	1.500.000 - < 3.000.000			1.611.000	1,5-< 3 juta guna lahan dengan tingkat optimum kelima	4
V1A(2)			243.000	1.500.000 - < 3.000.000			729.000		
V2A(1)	916.000		1.500.000 - < 3.000.000	2.748.000					
V2A(2)	200.000		1.500.000 - < 3.000.000	600.000					
V3A(1)	916.000		1.500.000 - < 3.000.000	2.748.000					
V3A(2)	200.000		1.500.000 - < 3.000.000	600.000					
V1D(1)	916.000		1.500.000 - < 3.000.000	2.748.000					
V1D(2)	243.000		1.500.000 - < 3.000.000	729.000					
V2D(1)	243.000		1.500.000 - < 3.000.000	729.000					
V2D(2)	200.000		1.500.000 - < 3.000.000	600.000					
V3D(1)	1.416.000		1.500.000 - < 3.000.000	4.248.000					
V3D(2)	200.000		1.500.000 - < 3.000.000	600.000					

Sumber: hasil analisa,2008

Selanjutnya, tabel perhitungan untuk analisa kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi adalah pada tabel 3.14.

Tabel 3.14.
Analisa Kurva Guna Lahan berdasarkan Pola Harga Lahan Di Lokasi Studi

Kelas Interval	Fi	Xi	$(Xi - \bar{X})^4$	F $(Xi - \bar{X})^4$	$\frac{f \cdot (xi - x)^4}{S^4}$
Tertinggi (6-7 juta)	20	6.500.000	$1,79753 \times 10^{24}$	$3,59506 \times 10^{25}$	7,63
Tinggi ke 1 (5- < 6 juta)	4	5.500.000	$6,21542 \times 10^{20}$	$2,48617 \times 10^{21}$	$5,28 \times 10^{-4}$
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta)	7	4.500.000	$5,02881 \times 10^{23}$	$3,52017 \times 10^{24}$	0,747
Sedang (3- < 4 juta)	3	3.500.000	$1,15148 \times 10^{25}$	$3,45445 \times 10^{25}$	7,33
Rendah (1,5- < 3 juta)	4	2.250.000	$9,14149 \times 10^{25}$	$3,6566 \times 10^{26}$	77,6
	$\Sigma = 38$			$\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f \cdot (xi - x)^4}{S^4}$	93,3

Sumber: hasil analisa, 2008

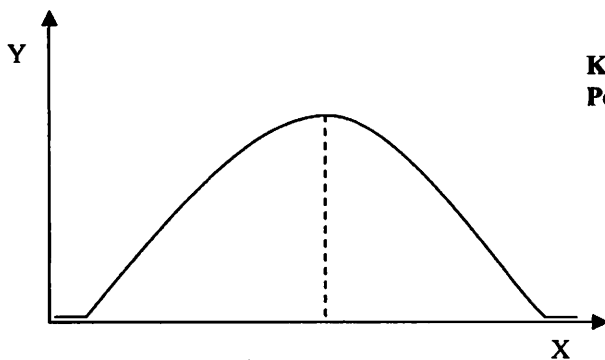
$$\bar{X} = \frac{\sum f_i \cdot x_i}{\sum f_i} = \frac{203.000.000}{38} = 5.342.105,263$$

$$S^2 = \frac{\sum f(x_i - \bar{x})^2}{n-1} = \frac{8,03026E+13}{37} = 2,170340541 \times 10^{12}$$

$$S = \sqrt{S^2} = \sqrt{2,170340541E + 12} = 1.473.207,569$$

$$\alpha_4 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{f_i \cdot (x_i - \bar{x})^4}{S^4} = \frac{1}{38} 93,3 = 2,455263158 = 2,5 = \text{mendekati } 3$$

Ditemukan bahwa $\alpha_4 < 3$ atau cenderung mendekati 3 dengan demikian maka, kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi adalah berbentuk mesokurtik.



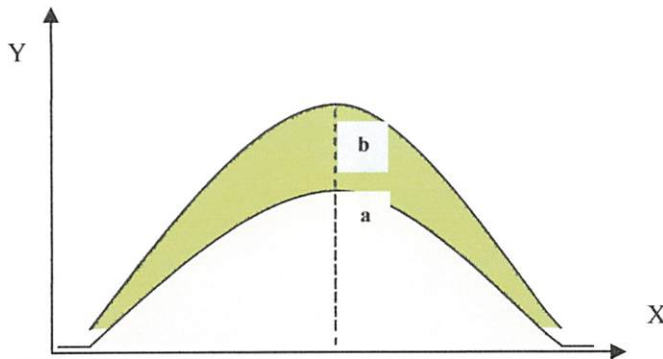
Gambar 3.2.
Kurva Guna Lahan Berdasarkan Pola Harga lahan di Lokasi Studi

X = Nilai optimasi penggunaan lahan
Y = Sampel-sampel lahan

Sumber : hasil analisa, 2008

Adapun bentukan kurva hasil *overlay* kedua kurva tersebut adalah pada gambar 3.3.

Gambar 3.3.
Overlay Kurva Guna Lahan Berdasarkan
Pola Harga Lahan Umumnya dan Kurva Guna Lahan
Berdasarkan Pola Harga Lahan di Lokasi Studi



a Kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya

b Kurva guna lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi

Ruang ketidaksesuaian kedua pola

Sumber : hasil analisa, 2008

Guna lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya adalah “nilai optimasi penggunaan lahan berbanding lurus dengan harga lahan di pasaran lahan”. Hasil analisa terhadap data di lokasi studi menghasilkan bentukan kurva yang berbeda dari kurva pola umum guna lahan berdasarkan harga lahan. Dengan ditemukannya pola yang berbeda ini maka, terbentuklah ruang ketidaksesuaian bagi kedua pola. Dengan demikian kesimpulan awal dari analisa kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan adalah sebagai berikut:

- Terdapat ketidaksesuaian pola umum guna lahan berdasarkan harga lahan dengan pola guna lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi.
- Menyatakan bahwa nilai optimasi penggunaan lahan tidak selalu berbanding lurus dengan harga lahannya.

3.5.2. Uji Kecocokan Model (*Fit Test*)

Adapun analisa uji kecocokan model dalam studi ini adalah untuk mengetahui nilai kecocokan atau besar simpangan antara pola umum penggunaan lahan berdasarkan

pola harga lahan dengan pola di lapangan (lokasi studi). Dengan tahapan analisa uji kecocokan sebagai berikut :

1. Diketahui sebaran data adalah pada tabel 3.15 dan tabel 3.16.

Tabel 3.15.
Pola Umum Guna Lahan berdasar Pola Harga Lahan dan di Lapangan

No	Guna Lahan berdasar pola harga lahan umum		Guna Lahan berdasar pola harga lahan di lokasi studi	
	Kelas Interval	Frekuensi	Kelas Interval	Frekuensi
1	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	29	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	20
2	Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	34	Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	4
3	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	36	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	7
4	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	21	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	3
5	Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	12	Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	4

Sumber: hasil analisa,2008

Tabel 3.16.
Optimasi Penggunaan lahan dan Harga lahan di pasaran lahan

No	Unit Penelitian	Jenis Guna Lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)
1	I1A(1)	Perdagangan	2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
2	I2A(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
3	I2A(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
4	I2A(3)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
5	I3A(1)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
6	I3A(2)		2.640.000	6.000.000 – 7.000.000
7	I5A(1)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000
8	I5A(2)		1.416.000	6.000.000 – 7.000.000
9	I6A(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000
10	I6A(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000
11	I6A(3)		200.000	6.000.000 – 7.000.000
12	II1A(1)		2.508.000	5.000.000 - < 6.000.000
13	II1A(2)		1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000

No	Unit Penelitian	Jenis Guna Lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)
14	II2A(1)		1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000
15	II2A(2)		2.176.000	5.000.000 - < 6.000.000
16	II3A(1)		2.640.000	5.000.000 - < 6.000.000
17	II3A(2)		2.508.000	5.000.000 - < 6.000.000
18	II3A(3)		2.176.000	5.000.000 - < 6.000.000
19	II4A(1)		2.508.000	5.000.000 - < 6.000.000
20	II4A(2)		2.352.000	5.000.000 - < 6.000.000
21	II5A(1)		243.000	5.000.000 - < 6.000.000
22	II5A(2)		614.000	5.000.000 - < 6.000.000
23	II5A(3)		243.000	5.000.000 - < 6.000.000
24	II6A(1)		1.032.000	5.000.000 - < 6.000.000
25	II7A(1)		2.508.000	5.000.000 - < 6.000.000
26	III1A(1)		2.508.000	4.000.000 - < 5.000.000
27	III1A(2)		82.000	4.000.000 - < 5.000.000
28	III1A(3)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000
29	III2A(1)		1.032.000	4.000.000 - < 5.000.000
30	III2A(2)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000
31	III3A(1)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
32	III3A(2)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000
33	III3A(3)		1.032.000	4.000.000 - < 5.000.000
34	III4A(1)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
35	III5A(1)		2.640.000	4.000.000 - < 5.000.000
36	III5A(2)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
37	III5A(3)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
38	III5A(4)		2.640.000	4.000.000 - < 5.000.000
39	III6A(1)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
40	III6A(2)		335.000	4.000.000 - < 5.000.000
41	III7A(1)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000
42	III7A(2)		916.000	4.000.000 - < 5.000.000
43	III8A(1)		1.573.000	4.000.000 - < 5.000.000
44	III8A(2)		243.000	4.000.000 - < 5.000.000
45	IV2A(1)		1.147.000	3.000.000 - < 4.000.000
46	IV2A(2)		82.000	3.000.000 - < 4.000.000
47	IV3A(1)		2.013.000	3.000.000 - < 4.000.000
48	IV3A(2)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000
49	IV4A(1)		1.722.000	3.000.000 - < 4.000.000
50	IV4A(2)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000
51	IV5A(1)		916.000	3.000.000 - < 4.000.000
52	IV6A(1)		1.274.000	3.000.000 - < 4.000.000
53	V1A(1)		537.000	1.500.000 - < 3.000.000
54	V1A(2)		243.000	1.500.000 - < 3.000.000
55	V2A(1)		916.000	1.500.000 - < 3.000.000
56	V2A(2)		200.000	1.500.000 - < 3.000.000
57	V3A(1)		916.000	1.500.000 - < 3.000.000
58	V3A(2)		200.000	1.500.000 - < 3.000.000
59	I1B(1)	Jasa	2.640.000	6.000.000 - 7.000.000
60	I1B(2)		2.640.000	6.000.000 - 7.000.000
61	I1B(3)		1.416.000	6.000.000 - 7.000.000
62	I2B(1)		2.640.000	6.000.000 - 7.000.000
63	I2B(2)		2.640.000	6.000.000 - 7.000.000
64	I3B(1)		2.640.000	6.000.000 - 7.000.000

No	Unit Penelitian	Jenis Guna Lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)	
65	I4B(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
66	I4B(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
67	I4B(3)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
68	I4B(4)		1.862.000	6.000.000 – 7.000.000	
69	I5B(1)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
70	I5B(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
71	I6B(1)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	
72	I6B(2)		2.508.000	6.000.000 – 7.000.000	
73	I6B(3)		1.032.000	6.000.000 – 7.000.000	
74	II1B(1)		2.640.000	5.000.000 - < 6.000.000	
75	II2B(1)		1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000	
76	II2B(2)		2.013.000	5.000.000 - < 6.000.000	
77	II3B(1)		2.640.000	5.000.000 - < 6.000.000	
78	II4B(1)		1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000	
79	II4B(2)		1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000	
80	II5B(1)		614.000	5.000.000 - < 6.000.000	
81	II7B(1)		1.032.000	5.000.000 - < 6.000.000	
82	III1B(1)		2.640.000	4.000.000 - < 5.000.000	
83	III1B(2)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000	
84	III1B(3)		82.000	4.000.000 - < 5.000.000	
85	III2B(1)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000	
86	III3B(1)		1.416.000	4.000.000 - < 5.000.000	
87	III4B(1)		2.013.000	4.000.000 - < 5.000.000	
88	III7B(1)		1.032.000	4.000.000 - < 5.000.000	
89	IV1B(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000	
90	IV3B(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000	
91	IV6B(1)		2.508.000	3.000.000 - < 4.000.000	
92	I6C(1)		Industri	1.032.000	6.000.000 – 7.000.000
93	I4D(1)		Perumahan	916.000	6.000.000 – 7.000.000
94	II1D(1)			1.862.000	5.000.000 - < 6.000.000
95	II1D(2)			1.416.000	5.000.000 - < 6.000.000
96	II2D(1)	1.416.000		5.000.000 - < 6.000.000	
97	II2D(2)	160.000		5.000.000 - < 6.000.000	
98	II4D(1)	614.000		5.000.000 - < 6.000.000	
99	II5D(1)	1.032.000		5.000.000 - < 6.000.000	
100	II5D(2)	243.000		5.000.000 - < 6.000.000	
101	II6D(1)	916.000		5.000.000 - < 6.000.000	
102	II6D(2)	1.032.000		5.000.000 - < 6.000.000	
103	II6D(3)	200.000		5.000.000 - < 6.000.000	
104	II7D(1)	200.000		5.000.000 - < 6.000.000	
105	II7D(2)	200.000		5.000.000 - < 6.000.000	
106	III2D(1)	702.000		4.000.000 - < 5.000.000	
107	III2D(2)	160.000		4.000.000 - < 5.000.000	
108	III4D(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	
109	III4D(2)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	
110	III6D(1)	2.013.000		4.000.000 - < 5.000.000	
111	III6D(2)	285.000		4.000.000 - < 5.000.000	
112	III7D(1)	1.032.000		4.000.000 - < 5.000.000	
113	III7D(2)	916.000		4.000.000 - < 5.000.000	
114	III8D(1)	1.032.000		4.000.000 - < 5.000.000	
115	III8D(2)	128.000		4.000.000 - < 5.000.000	

No	Unit Penelitian	Jenis Guna Lahan	Nilai Optimasi Penggunaan lahan (Rp)	Harga lahan di pasaran lahan (Rp)
116	IV1D(1)		1.416.000	3.000.000 - < 4.000.000
117	IV2D(1)		160.000	3.000.000 - < 4.000.000
118	IV2D(2)		82.000	3.000.000 - < 4.000.000
119	IV3D(1)		160.000	3.000.000 - < 4.000.000
120	IV3D(2)		702.000	3.000.000 - < 4.000.000
121	IV4D(1)		2.352.000	3.000.000 - < 4.000.000
122	IV4D(2)		2.013.000	3.000.000 - < 4.000.000
123	IV5D(1)		243.000	3.000.000 - < 4.000.000
124	IV6D(1)		1.274.000	3.000.000 - < 4.000.000
125	IV6D(2)		243.000	3.000.000 - < 4.000.000
126	V1D(1)		916.000	1.500.000 - < 3.000.000
127	V1D(2)		243.000	1.500.000 - < 3.000.000
128	V2D(1)		243.000	1.500.000 - < 3.000.000
129	V2D(2)		200.000	1.500.000 - < 3.000.000
130	V3D(1)		1.416.000	1.500.000 - < 3.000.000
131	V3D(2)	200.000	1.500.000 - < 3.000.000	
132	I4E(1)	Lahan kosong tidak ada bangunan	3.000.000	6.000.000 - 7.000.000

Sumber: hasil analisa,2008

dengan $\alpha = 5\%$

- Menentukan besarnya frekuensi observasi yang sesuai dengan frekuensi harapan atau $f_i = E_0$ adalah pada tabel 3.17.

Tabel 3.17.
Analisa Kesesuaian $f_i = E_0$

Kelas Interval	$F_i = E_0$	x_i	$F_i \cdot x_i$	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$	$F_i \cdot (x_i - \bar{x})^2$
Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	20	6.500.000	130.000.000	1.157.894,737	$1,34072 \times 10^{12}$	$2,68144 \times 10^{13}$
Tinggi ke 1 (5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	4	5.500.000	22.000.000	157.894,737	24930747972	99722991889
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	7	4.500.000	31.500.000	-842.105,263	$7,09141 \times 10^{11}$	$4,96399 \times 10^{12}$
Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	3	3.500.000	10.500.000	-1.842.105,263	$3,39335 \times 10^{12}$	$1,01801 \times 10^{13}$
Rendah (1,5- < 3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	4	2.250.000	9.000.000	-3.092.105,263	$9,56111 \times 10^{12}$	$3,82445 \times 10^{13}$
		$\Sigma F_i \cdot x_i =$	203.000.000		$\Sigma_{i=1}^n F_i \cdot (x_i - \bar{x})^2 =$	$8,03026 \times 10^{13}$

Sumber: hasil analisa,2008

Dari tabel 3.17 didapat $\bar{x} = 5.342.105,26$ dan standar deviasi = 1.473.207,569

- Mencari nilai χ^2 atau derajat kecocokan model rata-rata dan model di lapangan adalah pada tabel 3.18.

Tabel 3.18
Analisa Nilai Kecocokan Model Rata-Rata dan Model di Lapangan

Kelas Interval	E0	xi	BK	Ei	E0-Ei	(E0-Ei) ²	$\frac{(E0-Ei)^2}{Ei}$
Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	20	6.500.000	5.999.999,5 – 7.000.000,5	29	-9	81	2,7931
Tinggi ke 1(5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	4	5.500.000	4.999.999,5- 5.999.999,5	34	-30	900	26,4706
Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	7	4.500.000	3.999.999,5- 4.999.999,5	36	-29	841	23,3611
Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	3	3.500.000	2.999.999,5- 3.999.999,5	21	-18	324	15,4285
Rendah (1,5-<3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	4	2.250.000	1.499.999,5- 2.999.999,5	12	-8	64	5,3333

Sumber: hasil analisa,2008

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(E_0 - E_i)^2}{E_i} = 73,3866$$

Berdasarkan perhitungan tabel 3.18 didapat hitungan χ^2 nilai = 73,3866. Sedangkan nilai χ^2 tabel adalah $\chi^2 (1-\alpha)(dk = k-3) = \chi^2(95\%)(5-3) = \chi^2(95\%)(2) = 5,99$. Dengan demikian χ^2 nilai > χ^2 tabel. Kesimpulannya adalah distribusi frekuensi di atas berdistribusi tidak normal. Dengan nilai ketidakcocokan kedua pola adalah $73,3866 > 5,99$. Hasil analisa yang menunjukkan ketidaknormalan distribusi atau sama dengan artinya ketidakcocokan model antara penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan umumnya (teori) dengan penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi digambarkan pada gambar 3.4.

Dengan demikian hasil akhir dari analisa kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan adalah sebagai berikut:

- Terdapat ketidaksesuaian atau ketidakcocokan pola umum guna lahan berdasarkan harga lahan dengan pola guna lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi.
- Nilai ketidakcocokan dari pola umum penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi adalah χ^2 nilai (73,3866) > χ^2 tabel (5,99), menyatakan bahwa distribusi frekuensi ini berdistribusi tidak normal, tidak pada umumnya. Tingkat kecocokan yang dimiliki rendah.
- Tingginya permintaan yang seharusnya diimbangi oleh tingkat optimasi penggunaan lahan, temuan di lapangan justru menunjukkan pola sebaliknya. Rendahnya tingkat kecocokan pola umum penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dengan pola penggunaan lahan berdasarkan harga lahan di lapangan, menunjukkan Tingginya permintaan akan lahan di kawasan pusat Kota Malang belum seimbang dengan nilai optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan.

BAB IV

KESIMPULAN

Terhadap semua lahan di dalam kota terdapat persaingan, persaingan tersebut yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan, disamping juga tanah di kawasan itu memang langka. Lokasi studi yaitu kawasan pusat Kota Malang adalah kawasan kutub tertinggi permintaan lahan. Dengan semakin tingginya permintaan memicu semakin tingginya harga lahan di pasaran lahan (HP), sehingga lokasi studi juga merupakan kutub tertinggi harga lahan di Kota Malang.

Lahan merupakan salah satu faktor produksi. Berdasarkan kajian teori, dengan semakin tingginya harga yang harus dibayarkan oleh seseorang dalam memperoleh faktor produksi maka seseorang akan menggunakan lahan tersebut untuk guna lahan yang memberikan hasil ekonomis tertinggi bagi dirinya. Agar memperoleh keuntungan yang maksimal atas lahan yang telah dimiliki, seseorang akan berupaya memenuhi faktor penentu guna lahan seperti harga tanah di pasaran, karakteristik fisik lahan (luas kavling, tipe bangunan dan kepadatan bangunan), karakteristik lokasi (jarak dari pusat kota, jarak dari ibu kota kecamatan, jarak dari fasilitas pendidikan, jarak dari fasilitas kesehatan, jarak dari jalan raya, daya jangkau transportasi dan kondisi utilitas) serta karakteristik legal (status tanah, pandangan terhadap jual beli tanah dan pola penggunaan tanah). Dengan kondisi yang demikian maka akan tercipta optimasi penggunaan lahan dimana biaya yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan lahan terbayarkan oleh hasil yang didapat atas pemanfaatan lahan tersebut (Suparmoko, 1997).

Pola penggunaan lahan berdasar harga lahan di lapangan yang sesuai dengan pola umum guna lahan berdasar harga lahan merupakan harapan bagi terciptanya wajah kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Pada kenyataannya pola di

lapangan tidak selalu sesuai dengan pola umum (menurut teori), yang dalam studi ini berarti bahwa tidak semua lahan memiliki tingkat optimasi penggunaan lahan seperti yang seharusnya.

4.1 Kesimpulan

Dengan demikian dalam bab terakhir ini akan dibahas mengenai kesimpulan peneliti terhadap pola harga lahan, pola guna lahan, pengaruh faktor penentu guna lahan terhadap optimasi penggunaan lahan, serta hasil analisa kesesuaian pola umum guna lahan berdasarkan harga lahan dengan pola guna lahan berdasarkan harga lahan di lokasi studi menguraikan makna hasil analisa pada bab sebelumnya, yang menyatakan bahwa nilai X^2 nilai (73,3866) adalah lebih besar dari X^2 tabel (5,99) atau tingkat kesesuaian pola umum dengan pola di lapangan rendah.

4.1.1. Pola Harga Lahan di Lokasi Studi

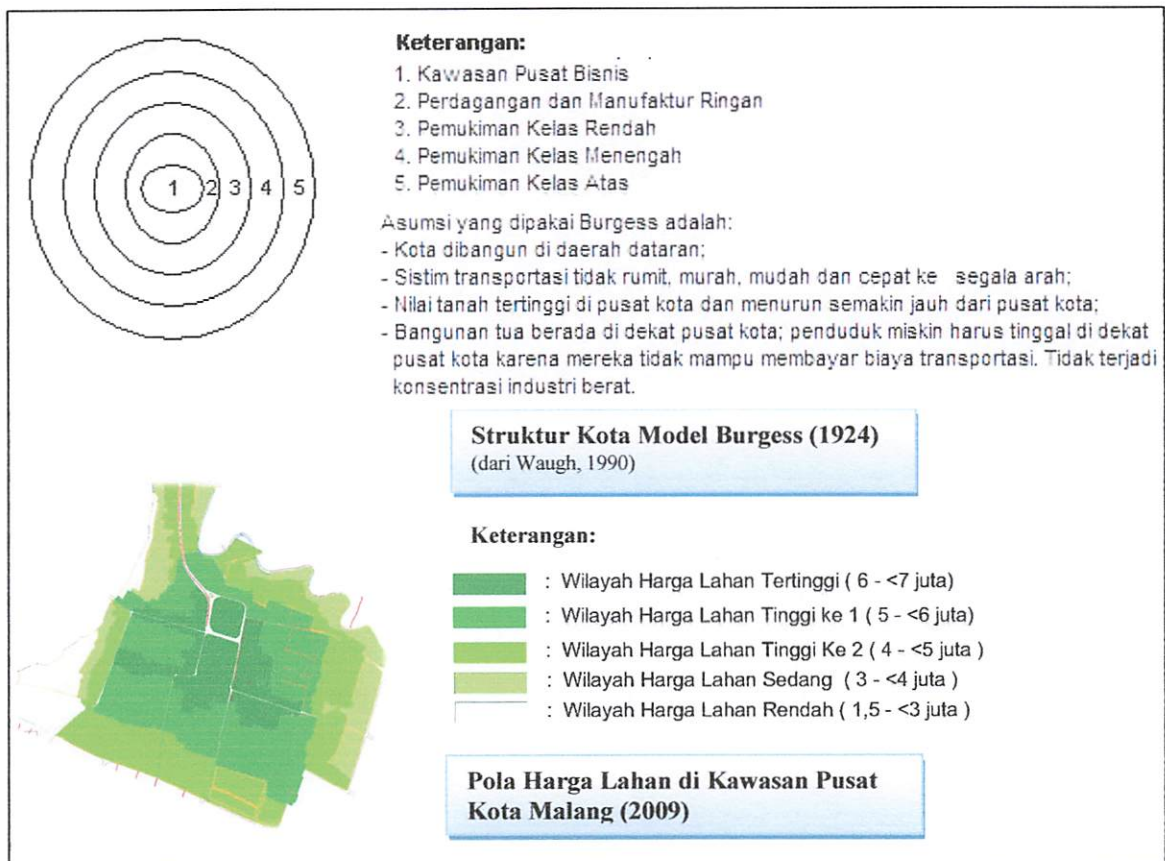
Pola harga lahan di pasaran lahan dalam studi ini akan memberikan informasi mengenai gambaran tingkat permintaan lahan di lokasi studi. Semakin tinggi permintaan maka memicu semakin tingginya harga lahan (HP). Pola harga lahan di pasaran (HP) yang terbentuk tergantung dari cara penduduk kota menilai lahan Kota Malang secara keseluruhan. Analisa terhadap pola harga lahan (HP) di lokasi studi menunjukkan bahwa semakin dekat jarak lokasi dari pusat kota maka lokasi tersebut berada pada kawasan yang paling berpotensi untuk memberikan nilai ekonomis tertinggi bagi sebagian guna lahan. *Bentukan pola harga lahan (HP) di lokasi studi adalah memiliki bentuk tersendiri, secara fisik mirip kombinasi antara pola struktur kota Burgess dengan pola linier sepanjang jalan-jalan utama menuju pusat kota atau bentuknya menyerupai lingkaran yang tidak sempurna.* Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.1.

Upaya Burgess 1924 dilakukan untuk mengenali identitas kawasan-kawasan di kota Chicago. Dasar dari modelnya adalah perkembangan sosial-ekonomi penduduk kota. Beberapa Asumsi yang dipakai Burgess adalah: Kota dibangun di daerah dataran; sistim transportasi tidak rumit, murah, mudah dan cepat ke segala arah; nilai tanah tertinggi di pusat kota dan menurun semakin jauh dari pusat kota; bangunan tua berada di dekat pusat kota; penduduk miskin harus tinggal di dekat pusat

kota karena mereka tidak mampu membayar biaya transportasi. Tidak terjadi konsentrasi industri berat (Adi Seno, 2005)

Adapun perbandingan struktur kota berdasarkan Burgess dengan pola di lokasi studi adalah pada gambar 4.1.

Gambar 4.1.
Perbandingan Penggambaran struktur kota berdasarkan Burgess dengan Pola Harga Lahan di Kawasan Pusat Kota Malang



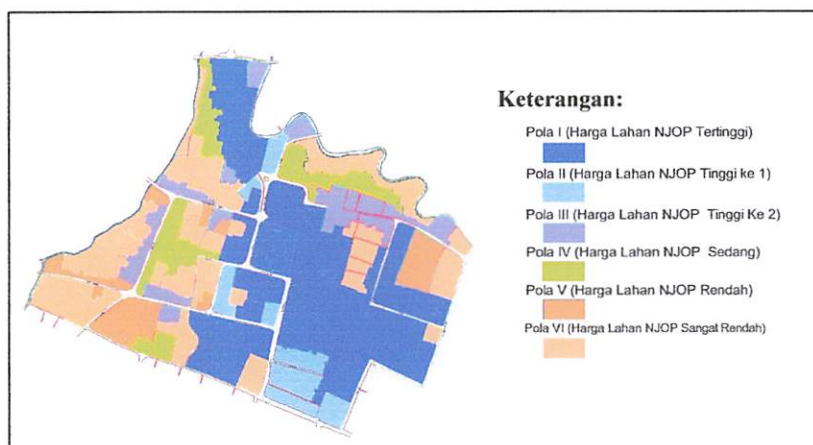
Pola harga lahan NJOP dalam studi ini akan memberikan informasi mengenai gambaran bagi tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan yang dinilai oleh petugas penilai lahan yang ditunjuk oleh pemerintah (Yuwono, 1996).

Pada hakekatnya harga lahan NJOP merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat

intensitas penggunaan lahan (land use). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan NJOP akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara *economical return* (Reksohadiprojo, 1998).

Dengan demikian bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan terhadap faktor-faktornya berpengaruh langsung terhadap nilai lahan dan harga lahan. Yaitu semakin tinggi tingkat optimasi penggunaan lahan maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut. Pola harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak memberikan informasi mengenai gambaran tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan di lokasi studi, dinilai oleh petugas penilai lahan yang ditunjuk oleh pemerintah. *Bentukan optimasi penggunaan lahan menunjukkan pola yang tidak teratur dimana antara kelas optimasi satu dengan yang lain berada acak menempati ruang yang ada. Optimasi penggunaan lahan tertinggi berada pada jalur yang paling tinggi tingkat aksesibilitasnya (Richard Ratcliff)*. Pola harga lahan berdasarkan NJOP ditunjukkan dalam peta 3.2 dan gambar 4.2.

Gambar 4.2.
Pola Harga Lahan NJOP di Kawasan Pusat Kota Malang



4.1.2. Pola Penggunaan Lahan di Lokasi Studi

Analisa penggunaan lahan di lokasi studi memberikan informasi tentang karakteristik penggunaan lahan di lokasi studi.

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (*land use*). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara *economical return*, misalnya untuk penempatan industri, pusat perdagangan, perkantoran, akan dinilai lebih tinggi dari lahan yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif. Apabila pola harga lahan dianggap secara nyata mengikuti pola yang demikian maka, keadaan pola harga tanah ini secara karakteristik menunjukkan pola dimana tingkat harga lahan akan semakin tinggi ke wilayah yang semakin mendekati lokasi kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan (Sukanto Reksohadiprodo, 1998).

Mengetahui eratnya kaitan antara penggunaan lahan dengan harga lahan, maka untuk menyimpulkan penggunaan lahan di lokasi studi, dilakukan identifikasi penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan yang terbentuk. Dengan demikian lebih lanjut analisa ini terdiri dari analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan (HP) dan analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan NJOP. Analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan (HP) bertujuan untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola permintaan pasar. Analisa penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan (HP) bertujuan untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan berdasarkan bentuk optimasi kawasan oleh pemilik lahan.

Adapun karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan (HP) di kawasan Pusat Kota Malang disajikan pada tabel 4.1 s/d 4.5.

Secara umum bentuk guna lahan berdasarkan harga lahan di pasaran lahan adalah memiliki karakteristik tersendiri. Dimana ragam guna lahan menyebar pada keseluruhan pola harga lahan, yang membedakan adalah skala pelayanannya. Semakin dekat dengan pusat atau semakin tinggi aksesibilitas maka, guna lahan yang ditemukan cenderung untuk skala pelayanan yang lebih besar. Kawasan harga lahan tertinggi tampak guna lahan campuran antara perdagangan dan jasa. Pada lahan-lahan milik swasta didominasi oleh guna lahan perdagangan yang memiliki skala pelayanan lebih besar yang mampu berada pada lahan-lahan ini dan sisanya pada lahan-lahan negara berdiri bangunan-bangunan jasa milik pemerintah.

Tabel 4.1.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan I

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,-	<p>Dominasi penggunaan lahan oleh jasa dan perdagangan. Perdagangan dengan skala lebih besar menempati lokasi sisi jalan utama meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mall - Plaza - Retailer - Pertokoan - Toko <p>Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantor pos pusat - Kantor-kantor pemerintahan - Bank <p>Perdagangan dengan skala lebih kecil menempati lokasi jalan-jalan lingkungan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warung (kebutuhan sehari-hari dan warung nasi yang hanya buka pada pagi hari) <p>Jasa menempati lokasi jalan - jalan lingkungan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salón - Wartel - Tukang cukur - Tukang pijat <p>Permukiman penduduk menempati lokasi jalan -jalan lingkungan.</p>	500x200 m ² sampai dengan 60 x 40m	Permanen	90% s/d 100%	5 s/d 1 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.2.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan II

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	<p>Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan dan perumahan.</p> <p>Perdagangan menempati jalan utama meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaza - Pertokoan - Toko <p>Perdagangan dengan skala lebih kecil menempati lokasi jalan-jalan lingkungan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warung (kebutuhan sehari-hari dan warung nasi yang hanya buka pada pagi hari) <p>Permukiman penduduk menempati lokasi jalan-jalan lingkungan.</p>	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen	90% s/d 100%	5 s/d 1 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.3.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan III

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	<p>Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, jasa dan perumahan.</p> <p>Perdagangan menempati jalan utama meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retailer - Pertokoan - toko <p>Jasa menempati jalan utama meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sekolah - Bengkel <p>Permukiman penduduk menempati lokasi jalan-jalan lingkungan.</p>	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.4.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan IV

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan, perumahan dan jasa. Perdagangan menempati jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Retailer - Pertokoan - toko Jasa menempati jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - tempat ibadah (Vihara) Permukiman penduduk menempati lokasi jalan -jalan lingkungan.	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.5.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Harga Lahan V

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	Dominasi penggunaan lahan adalah oleh perdagangan skala kecil dan perumahan. Perdagangan dgn Skala kecil meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Pertokoan - Toko Permukiman penduduk menempati sisi jalan utama dan memenuhi jalan -jalan lingkungan.	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Pada wilayah yang semakin rendah harga lahannya terdapat guna lahan yang memiliki tingkatan lebih rendah meliputi pertokoan, toko hingga warung. Adapun ditemukan pola yang tidak umum. Pola yang tidak umum seperti ditemukan plaza pada kawasan yang memiliki harga lahan pasaran tinggi ke II (kawasan yang lebih rendah dari kawasan harga lahan tertinggi lokasi bagi plaza pada umumnya) lokasi

plaza yang tidak umum ini menempati lokasi yang memiliki aksesibilitas terbaik (lokasi mudah dicapai, jalan lebar, banyak kendaraan dan angkutan yang dapat lewat, dekat dengan guna lahan lain yang terkait) yaitu Jl. Pasar besar. Permukiman sendiri berada pada titik-titik yang lebih rendah aksesnya seperti pada jalan-jalan lingkungan di setiap kawasan. Untuk guna lahan yang lain memposisikan pada lokasi-lokasi yang dianggap paling mendukung bagi kegiatan guna lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.3. s/d 3.7.

Adapun karakteristik penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan berdasarkan tingkat optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan (NJOP) disajikan pada tabel 4.6 s/d 4.11.

Tabel 4.6.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi I

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 7.000.000,-	Perdagangan dengan skala lebih besar menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Mall - Plaza - Retailer - Pertokoan - Toko Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Kantor pos pusat - Kantor-kantor pemerintahan - Bank 	200x100 m ² sampai dengan 500x200 m ²	Permanen	90% s/d 100%	2 s/d 5 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.7.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi II

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	75% adalah perdagangan meliputi: - Toko (toko bangunan, distro, toko kain, toko kue) - Rumah makan 25 % jasa meliputi: - Bank - Travel - Kantor dinas milik pemerintah	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen	90% s/d 100%	2 s/d 3 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.8.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi III

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	75% adalah perdagangan meliputi: - Toko kelontong - Warung 25 % jasa meliputi: - Bank - Travel - Kantor Kelurahan	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.9.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi IV

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	50% adalah pedagangan meliputi: - Warung 40 % jasa meliputi: - Bengkel - Tukang jahit - Salon - Praktek dokter 10 % perumahan menempati jalan lingkungan.	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.10.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi V

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	97% adalah perumahan. 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi: - Toko kelontong - Warung 1 % Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi: - Bengkel - Tukang jahit - Salon	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

Sumber: Hasil observasi, 2008

Tabel 4.11.
Karakter Penggunaan Lahan pada Pola Optimasi VI

Harga tanah di pasaran	Pola penggunaan tanah	Luas kavling	Tipe bangunan	Kepadatan bangunan	Jumlah lantai
Rp 4.000.000,- sampai dengan Rp 1.500.000,-	98% adalah perumahan. 2 % Perdagangan dgn Skala kecil meliputi: - Toko kelontong - Warung	10x 20m s/d 60 x 40m	Permanen & semi permanen	90% s/d 100%	1 s/d 2 lantai

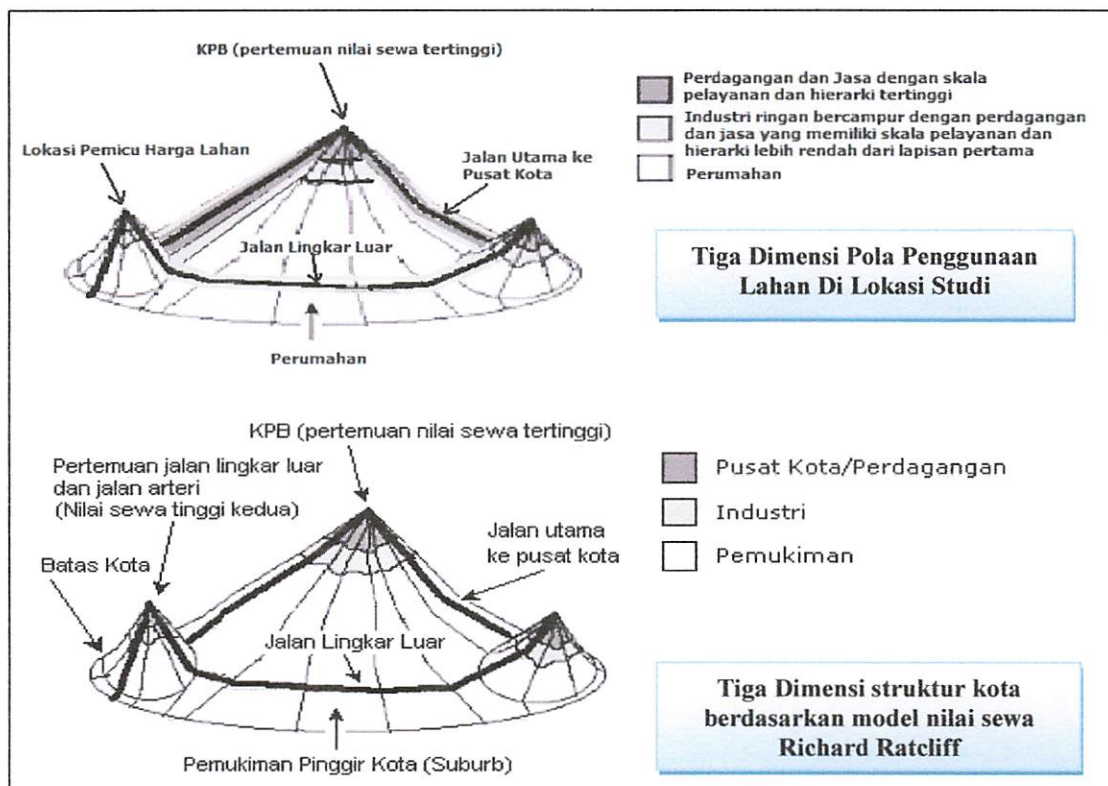
Sumber: Hasil observasi, 2008

Bentukan pola guna lahan berdasarkan harga lahan (NJOP) adalah menunjukkan pola optimasi penggunaan lahan. Terdapat enam pola optimasi di Kawasan Pusat Kota Malang. Penggunaan lahannya pada setiap pola adalah menunjukkan karakteristik penggunaan lahan yang khas atau menunjukkan ciri tersendiri. Dimana ragam guna lahan menyebar pada keseluruhan pola yang membedakan adalah skala pelayanannya. Semakin tinggi aksesibilitas maka, guna lahan yang ditemukan cenderung untuk skala pelayanan yang lebih besar. Misal guna lahan berupa Mall, Plaza, Alun-alun, kantor pusat bank untuk skala kota, Kantor pos pusat, Masjid Jami' serta guna lahan yang terdapat pada Jl. Merdeka Utara, Jl. Merdeka Selatan, Jl. Merdeka Timur, Jl. Merdeka Barat, Jl. Basuki Rachmad, Jl. Ade Irma suryani, Jl. Pasar Besar dan sebagainya. Permukiman sendiri berada pada titik-titik yang lebih rendah aksesnya seperti pada jalan-jalan lingkungan di setiap kawasan.

Untuk guna lahan yang lain memposisikan pada lokasi-lokasi yang dianggap paling mendukung bagi kegiatan guna lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.8.

Dengan demikian pola penggunaan lahan di lokasi studi mirip dengan pola penggunaan lahan berdasarkan nilai sewa Richard Ratcliff. Penggunaan lahan secara berurutan sebagai berikut: pada lingkaran pertama (kawasan KPB) ditempati oleh guna lahan perdagangan, jasa pelayanan umum dengan skala pelayanan dan hierarki tertinggi. Pada lingkaran kedua ditempati oleh guna lahan industri ringan bercampur dengan lokasi bagi perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan dan hierarki lebih rendah dari lapisan pertama, lapisan terakhir ditempati oleh perumahan. Adapun perbandingan penggambaran dalam tiga dimensi pola penggunaan lahan di lokasi studi dengan struktur kota berdasarkan model nilai sewa Richard Ratcliff pada gambar 4.3.

Gambar 4.3.
Perbandingan Penggambaran Pola Penggunaan Lahan Di Lokasi Studi dengan Struktur Kota berdasarkan Model Nilai Sewa Richard Ratcliff



4.1.3 Pengaruh Faktor Penentu Guna Lahan terhadap Optimasi Penggunaan Lahan

Tinggi rendahnya tingkat optimasi penggunaan lahan dipengaruhi oleh tingkat pertimbangan pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan yang akan ditempatkan di atas lahan yang dimiliki. Rendahnya pertimbangan pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan yang akan ditempatkan di atas lahan yang dimiliki mengindikasikan rendahnya nilai optimasi penggunaan lahan tersebut. Misal pada wilayah analisa I guna lahan perdagangan yang seluruh faktor penentu guna lahan terpenuhi akan memiliki nilai optimasi tertinggi. Dapat dilihat pada peta 2.2 dan tabel 3.9.

Pada hakekatnya harga lahan NJOP merupakan refleksi dari nilai lahan sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa harga lahan merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan lahan (land use). Harga sebidang lahan dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga lahan NJOP akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara *economical return* (Sukanto Reksohadiprodjo, 1998). Nilai lahan ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan serta produktivitas ekonomis lahan tersebut (Abdul Rahman, et. al 1998:190)

Lokasi – lokasi pada jalur-jalur yang paling tinggi tingkat aksesibilitas atau pencapaian ke lokasi lahan tersebut memiliki nilai optimasi guna lahan (NJOP) tertinggi. Semakin mudah lokasi dicapai, semakin lebar jalannya, semakin banyak kendaraan dan angkutan yang dapat lewat, semakin dekat dengan guna lahan lain yang terkait, semakin mempertimbangkan faktor-faktor penentu guna lahan terbaik maka akan semakin mempertinggi nilai optimasi penggunaan lahan tersebut. Dapat dilihat pada peta 2.2 dan tabel 3.9. Dengan demikian nilai optimasi penggunaan lahan mungkin saja sama bagi keseluruhan guna lahan yaitu pada skala atau hierarki guna lahan yang berbeda. Pada kajian yang lebih luas, skala atau hierarki guna lahan yang sama, guna lahan perdagangan, jasa dan industri akan memiliki nilai optimasi penggunaan lahan lebih tinggi dibandingkan guna lahan lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.8.

Tingkat pertimbangan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan merupakan penentu terhadap tingkat optimasi penggunaan lahan kota yang ingin diwujudkan. Namun faktor-faktor penentu lokasi terbaik bagi guna lahan kota yang memenuhi standart teori guna lahan yang layak dalam mewujudkan wajah kota ini, tidak seluruhnya menjadi faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan NJOP. Hal ini menyebabkan ditemukan bahwa terdapat nilai yang beragam atas optimasi penggunaan lahan pada wilayah harga lahan (HP) yang cenderung sama. *Jika harga lahan NJOP adalah gambaran umum bagi optimasi penggunaan suatu lahan. Temuan di lapangan ditemukan bahwa pola permintaan akan lahan yang tinggi masih belum diimbangi dengan tingkat optimasi penggunaan lahan yang seharusnya. Maka dirasa perlunya tinjauan kembali terhadap faktor penentu penilaian NJOP. Beberapa diantaranya adalah perlunya memasukkan faktor penentu lokasi terbaik bagi guna lahan kota yang memenuhi standart teori guna lahan yang layak dalam mewujudkan wajah kota sebagai faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan NJOP.*

4.1.4. Kesesuaian Penggunaan Lahan Dengan Pola Harga Lahan

Temuan bahwa X^2 nilai (73,3866) adalah lebih besar dari X^2 tabel (5,99) yang berarti bahwa kesesuaian model penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan secara umum dan model penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di lokasi studi adalah rendah atau kedua model memiliki ketidaksesuaian yang besar seperti ditunjukkan pada gambar 4.2. berarti pula bahwa ditemukan lahan-lahan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan tidak seimbang dengan harga lahan di pasarannya (nilai dari permintaan lahan \neq nilai optimasi penggunaan lahan oleh pemilik lahan) di sajikan pada tabel 4.12 dan peta 4.1. Tabel dan peta ini memberikan informasi bahwa terdapat sejumlah lahan yang tidak berada pada kelas interval harga lahan seharusnya. *Hasil analisa terhadap kesesuaian kelas harga lahan di pasaran lahan dengan kelas harga lahan berdasarkan nilai optimasi penggunaan lahan pada setiap unit penelitian menunjukkan adanya kelas yang sama (kesesuaian baik) dan ada pula yang menunjukkan perbedaan kelas harga lahan. Kelas yang sama*

(kesesuaian baik) menyatakan bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan pada unit penelitian tersebut sangat baik atau sesuai dengan yang diharapkan untuk mendukung terwujudnya lingkungan pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna.

Selanjutnya pada gambar 4.4 akan memberikan informasi mengenai kondisi dan kedudukan dari lokasi studi. Pada gambar 4.4 terlihat bahwa pola umum penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan adalah memiliki grafik cenderung curam (semakin rendah dengan semakin bertambahnya jarak menjauhi pusat kota). Sedangkan pola penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di lapangan menunjukkan grafik cenderung datar. *Adapun ketidaksesuaian yang besar antara kedua model tersebut dikarenakan pola umum adalah gambaran penggunaan lahan berdasarkan harga lahan dalam sebuah kota secara utuh, sedangkan pola di lokasi studi adalah gambaran penggunaan lahan berdasarkan harga lahan pada kawasan Pusat Kota atau gambaran dari 1/3 dari pola keseluruhan. Hal ini membuktikan bahwa model penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan di lapangan mengikuti pola umumnya.* Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.4.

4.2. Rekomendasi

4.2.1. Umum

Rekomendasi umum dari penelitian ini bahwasannya optimasi penggunaan lahan di kawasan yang merupakan kutub tertinggi permintaan lahan di kota (pusat kota) mutlak perlu dilakukan untuk menciptakan lingkungan pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Adapun agar tujuan optimasi penggunaan lahan terhadap lahan-lahan di pusat kota dapat diwujudkan maka dibutuhkan peran beberapa pelaku pembangunan pada tabel 4.13.

Tabel 4.12.
Hasil Pengamatan Kesesuaian Pola Umum Guna Lahan Berdasar Harga Lahan
Dengan Pola di Lokasi Studi

No	Guna Lahan berdasar pola harga lahan umum		Guna Lahan berdasar pola harga lahan di lokasi studi		Ketidakesesuaian pola umum dengan pola di lokasi studi	
	Bentukan pola harga lahan	Frekuensi	Bentukan pola harga lahan	Frekuensi	Bentukan pola harga lahan	Frekuensi
1	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	29	Tertinggi (6-7 juta) untuk guna lahan paling optimum	20	Tinggi ke 1	1
					Tinggi ke 2	2
					Sedang	4
					Rendah	1
					Sangat rendah	1
					Σ	9
2	Tinggi ke 1 (5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	34	Tinggi ke 1 (5- < 6 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kedua	4	Tertinggi	10
					Tinggi ke 2	5
					Sedang	4
					Rendah	4
					Sangat rendah	7
					Σ	30
3	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	36	Tinggi ke 2 (4- < 5 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum ketiga	7	Tertinggi	14
					Tinggi ke 1	-
					Sedang	5
					Rendah	3
					Sangat rendah	7
					Σ	29
4	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	21	Sedang (3- < 4 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum keempat	3	Tertinggi	6
					Tinggi ke 1	1
					Tinggi ke 2	3
					Rendah	2
					Sangat rendah	6
					Σ	18
5	Rendah (1,5- < 3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	12	Rendah (1,5- < 3 juta) untuk guna lahan dengan tingkat optimum kelima	4	Tertinggi	-
					Tinggi ke 1	-
					Tinggi ke 2	1
					Sedang	-
					Sangat rendah	7
					Σ	8

Sumber: hasil analisa tahun 2008

Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan lebih besar (NJOP) dari pada kecenderungan permintaannya (harga lahan di pasaran lahan).

Harga tanah di pasaran:
Rp 4.000.000,- s/d Rp 5.000.000,-

Pola penggunaan tanah :
Perdagangan dgn Skala lebih besar menempati lokasi sisi jalan utama seperti Mall, Plaza, retailer, pertokoan, Restourant. Semakin jauh dari jalan raya utama skala pelayanan perdagangan lebih kecil seperti toko, warung.
Jasa menempati lokasi sisi jalan utama seperti kantor - kantor pemerintah daerah, kantor kas dan perbendaharaan daerah, kantor wilayah pelayanan pajak, kantor pos pusat, kantor bank pusat, masjid raya.



Kawasan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan (NJOP) lebih rendah dari pada kecenderungan permintaannya (harga lahan di pasaran lahan).

Harga tanah di pasaran :
Rp 4.000.000,- s/d Rp 1.500.000,-

Pola penggunaan tanah :
97% adalah perumahan. 2 % Perdagangan dgn Skala lebih kecil meliputi kios pulsa, warung nasi, warung kebutuhan sehari-hari.
1 % Jasa menempati lokasi sisi jalan utama meliputi bengkel, tukang jahit, salon, wartel.






TUGAS AKHIR
STUDI KESESUAIAN PENGGUNAAN
LAHAN BERDASARKAN POLA HARGA
LAHAN DI PUSAT MALANG

Studi Kasus: Pusat Kota Malang
(Alun-alun Kota Malang dan Sekitarnya)

Judul Peta :

Penyimpangan Optimasi Guna Lahan (NJOP) dengan
Pola Permintaan Lahan (Harga Lahan di pasaran)

Legenda :

-  : Jalan
-  : Sungai
-  : NJOP > Harga lahan di pasaran lahan
-  : NJOP < Harga lahan di pasaran lahan
-  : NJOP = Harga lahan di pasaran lahan

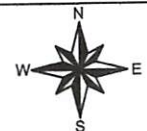
Sumber Peta :

Hasil Analisa, 2008

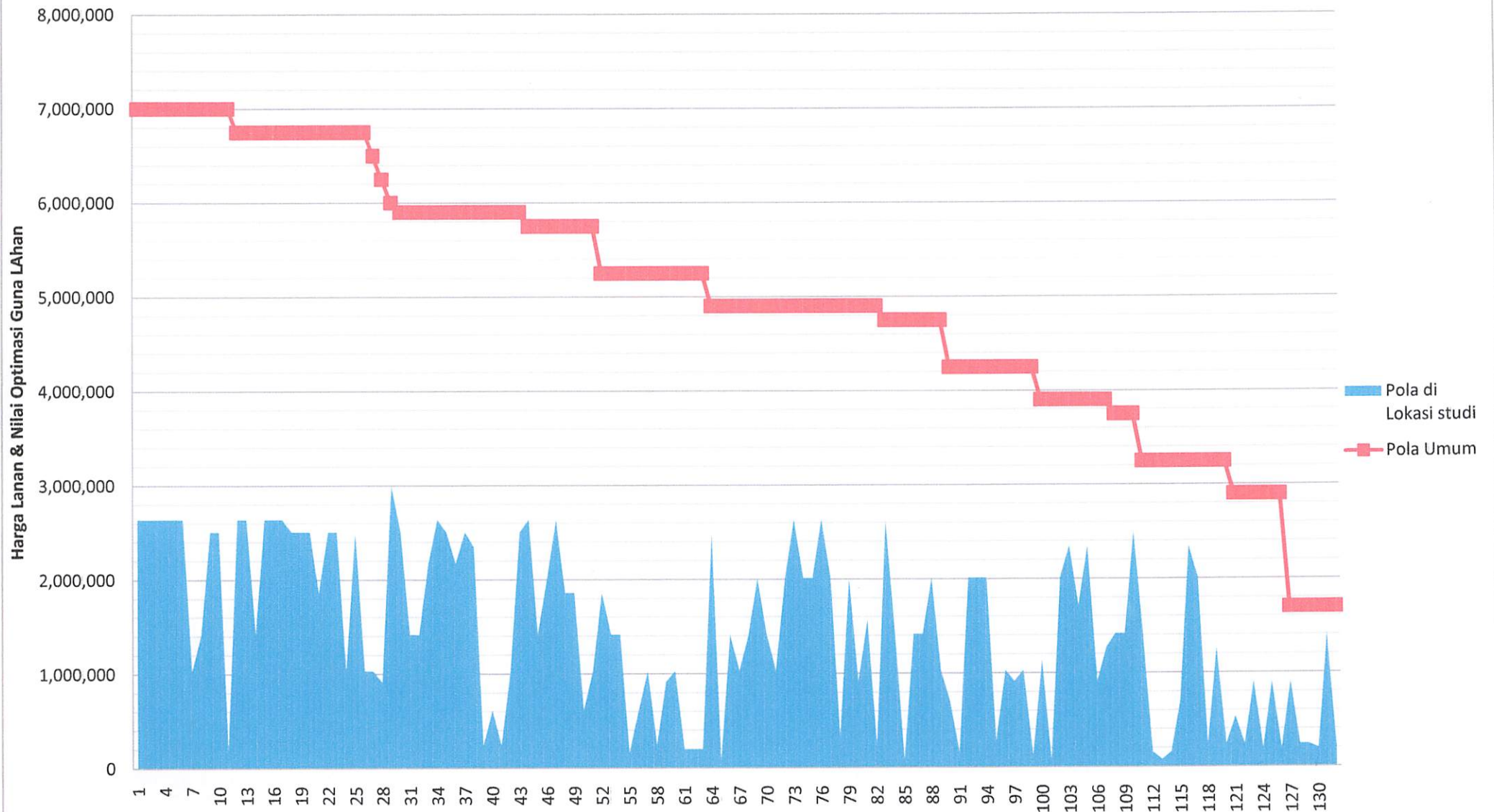
No. Peta : 4.1

Skala Peta :

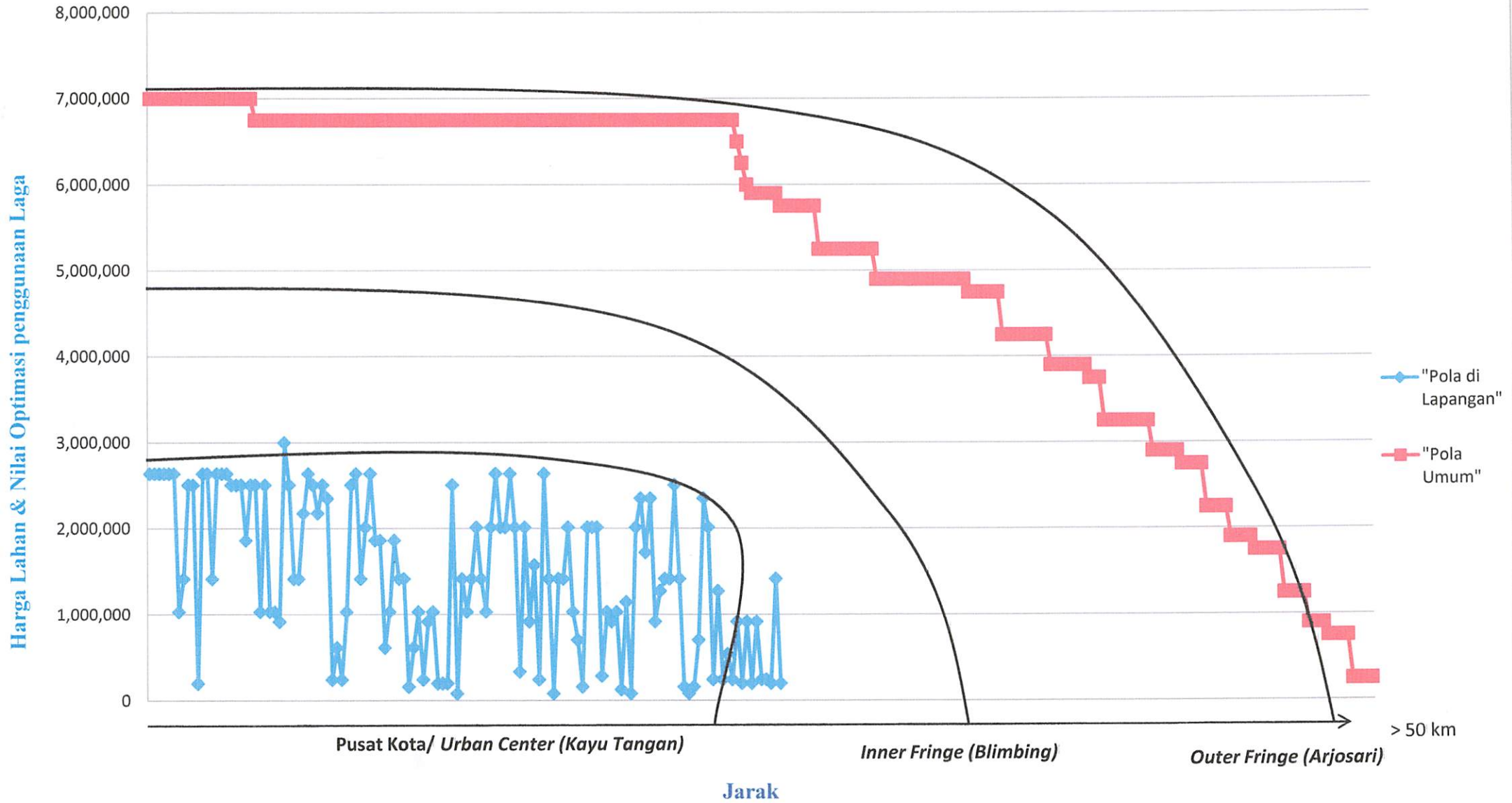
1 : 10.000



Gambar 4.4
Kurva Uji Kecocokan Model Umum Guna Lahan Berdasarkan Harga Lahan dengan Model di Lokasi Studi



Gambar 4.5
Kurva Kondisi dan Kedudukan Lokasi Studi



Harapan utama dilakukannya analisa lokasi yang meliputi aspek ekonomis dan berwawasan lingkungan didasarkan pada faktor-faktor penentu guna lahan kota adalah untuk meningkatkan perhatian pemilik lahan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan. Dalam mewujudkan wajah pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Demikian rekomendasi umum dari tugas akhir yang mengambil tema optimasi penggunaan lahan dan “Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Pola Harga Lahan di Pusat Kota Malang” sebagai judul.

Seperti telah diungkapkan sebelumnya bahwa bentukan pola guna lahan berdasarkan harga lahan adalah menunjukkan karakteristik penggunaan lahan yang khas atau menunjukkan ciri tersendiri. Dimana ragam guna lahan menyebar pada keseluruhan pola harga lahan yang membedakan adalah skala pelayanannya. Semakin semakin tinggi aksesibilitas maka, guna lahan yang ditemukan cenderung untuk skala pelayanan yang lebih besar.

Guna lahan kota itu sendiri terdiri dari: perumahan, perdagangan, industri, jasa, tanah tidak ada bangunan, taman dan perairan. Dan setiap guna lahan ditentukan oleh faktor-faktor gunalahnya (Sadyohutomo, 2006).

Dalam hal ini setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu dan ruang berada di atas tanah. Tanah bersama-sama dengan faktor-faktor produksi lain menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula (Daldjoeni, 2003).

Agar memperoleh keuntungan yang maksimal atas lahan yang telah dimiliki, seseorang akan berupaya memenuhi faktor penentu guna lahan seperti harga tanah di pasaran, karakteristik fisik lahan (luas kavling, tipe bangunan dan kepadatan bangunan), karakteristik lokasi (jarak dari pusat kota, jarak dari ibu kota kecamatan, jarak dari fasilitas pendidikan, jarak dari fasilitas kesehatan, jarak dari jalan raya, daya jangkau transportasi dan kondisi utilitas) serta karakteristik legal (status tanah, pandangan terhadap jual beli tanah dan pola penggunaan tanah). Dengan kondisi yang demikian maka akan tercipta optimasi penggunaan lahan dimana biaya yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan lahan terbayarkan oleh hasil yang didapat atas pemanfaatan lahan tersebut (Suparmoko, 1997).

Tingkat pertimbangan terhadap faktor-faktor penentu guna lahan merupakan penentu terhadap tingkat optimasi penggunaan lahan kota yang ingin diwujudkan. Namun faktor-faktor penentu lokasi terbaik bagi guna lahan kota yang memenuhi standart teori guna lahan yang layak dalam mewujudkan wajah kota ini, tidak seluruhnya menjadi faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan NJOP. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.14.

NJOP sebagai suatu indikator dalam mengetahui tingkat optimasi penggunaan lahan, seharusnya memasukkan faktor-faktor penentu lokasi terbaik bagi guna lahan kota yang memenuhi standart teori guna lahan yang layak dalam mewujudkan wajah kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna.

Tabel 4.13.
Peran Pelaku Pembangunan dalam Mewujudkan Optimasi Penggunaan Lahan di Pusat Kota Malang

Pelaku Pembangunan	Tindakan Pembangunan	Proses
Pemerintah	Sebagai pihak yang dituntut untuk bijaksana dan wibawa dalam memberikan perizinan bagi pelaksanaan pembangunan kawasan pusat kota demi mewujudkan tujuan pembangunan wajah pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Meninjau kembali faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan NJOP sehingga hasil dari NJOP seiring dengan tujuan mewujudkan wajah kota tersebut di atas, selain itu juga perlu dilakukan analisis mengenai dampak lingkungan, analisis hambatan dan peluang bagi usaha-usaha swasta sebelum disetujuinya sebuah pengajuan izin guna lahan.	Berkesinambungan
Swasta	Analisis lokasi yang meliputi aspek ekonomis dan berwawasan lingkungan didasarkan pada faktor-faktor penentu guna lahan yang sesuai seperti disebutkan pada pembahasan sebelumnya.	Berkesinambungan
Masyarakat	Sebagai pihak yang dituntut untuk peka dalam mengawasi jalannya proses pembangunan wajah pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna.	Berkesinambungan

Sumber: Rekomendasi, 2008

Dengan demikian untuk dimasa mendatang dibutuhkan suatu studi lanjutan terhadap faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam memberikan penilaian nilai optimasi penggunaan lahan sebagai NJOP. Agar nantinya NJOP yang dihasilkan benar-benar merupakan indikator dalam mengetahui tingkat optimasi penggunaan lahan kota seperti yang direncanakan.

4.2.2. Khusus

Terhadap lahan-lahan yang memiliki nilai optimasi penggunaan lahan tidak seimbang dengan harga lahan di pasarannya di sajikan pada tabel 4.15 dan peta 4.1. Tabel dan peta ini memberikan informasi bahwa terdapat sejumlah lahan yang tidak berada pada kelas interval harga lahan seharusnya.

Hasil analisa terhadap kesesuaian kelas harga lahan di pasaran lahan dengan kelas harga lahan berdasarkan nilai optimasi penggunaan lahan pada setiap unit penelitian menunjukkan adanya kelas yang sama (kesesuaian baik) dan ada pula yang menunjukkan perbedaan kelas harga lahan. Kelas yang sama (kesesuaian baik) menyatakan bahwa tingkat optimasi penggunaan lahan pada unit penelitian tersebut sangat baik atau sesuai dengan yang diharapkan untuk mendukung terwujudnya lingkungan pusat kota yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Ketidak sesuaian ini berkaitan erat dengan faktor penentu guna lahannya seperti telah disimpulkan pada analisa sebelumnya. Adapun disajikan data hasil analisa perbandingan kelas harga lahan pada penggunaan lahan dan harga lahan di lokasi studi pada tabel 4.12.

Tabel 4.14.
Kajian Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori dan Berdasarkan NJOP

Guna lahan	Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori	Faktor Penentu NJOP	Tingkat Pertimbangan Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori di dalam penentuan NJOP
Perdagangan	a. Tingkat pertimbangan lokasi (sumber barang dagang, tenaga kerja, permintaan berbagai pasar akan barang dagang, pergudangan) b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik (lereng, drainase, jenis tanah, vegetasi) c. Keterjangkauan (jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi dan kedekatan dengan jalan utama) d. Harga tanah e. Jarak guna lahan lain yang terkait	a. Harga tanah di pasaran b. Karakteristik fisik (luas kavling, tipe bangunan dan kepadatan bangunan) c. Karakteristik lokasi (jarak dari pusat kota, jarak dari ibu kota kecamatan, jarak dari fasilitas pendidikan, jarak dari fasilitas kesehatan, jarak dari jalan raya/arteri, daya jangkau transportasi dan kondisi utilitas)	Adapun beberapa faktor penentu lokasi yang baik bagi masing-masing guna lahan dan SUDAH termasuk sebagai faktor yang dinilai dalam NJOP adalah: a. Harga tanah di pasaran b. Jarak dari pusat kota c. Jarak dari fasilitas pendidikan jarak dari fasilitas kesehatan d. Jarak dari jalan raya/arteri e. Daya jangkau transportasi dan kondisi utilitas f. Status tanah g. Pola penggunaan tanah
Jasa	a. Tingkat pertimbangan lokasi (tenaga kerja, permintaan berbagai pasar akan hasil produksi jasa, pergudangan) b. Tingkat pertimbangan kondisi fisik (lereng, drainase, jenis tanah, vegetasi) c. Aksesibilitas (Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi, Waktu operasi angkutan, kedekatan dengan jalan utama) d. Harga tanah e. Jarak guna lahan lain yang terkait	d. Karakteristik legal (status tanah, pandangan terhadap jual beli tanah dan pola penggunaan tanah)	Beberapa faktor penentu lokasi yang baik bagi masing-masing guna lahan dan BELUM termasuk sebagai faktor yang dinilai dalam NJOP adalah: a. Perdagangan, Jasa dan Industri: - Tingkat pertimbangan lokasi (sumber bahan/ barang baku, tenaga kerja, permintaan berbagai pasar akan barang, pergudangan) - Tingkat pertimbangan kondisi fisik (potensi air tanah, lereng, drainase, jenis tanah, vegetasi) - Jarak guna lahan lain yang terkait.
Industri	a. Tingkat pertimbangan lokasi (median, bagi daerah pelayanan, bahan baku, pasar, pekerja) b. Aksesibilitas (Jumlah dari jenis angkutan yang beroperasi, Waktu operasi angkutan dan kedekatan dengan jalan utama) c. Kelengkapan sarana-prasarana d. Tingkat pertimbangan dari lokasi (kluster-kluster operasional dengan aglomerasi ekonominya, jaringan produksi internasional) e. Harga tanah		b. Perumahan : - Jarak ke fasilitas umum (tempat kerja, pasar lokal, tempat bermain anak dan

Guna lahan	Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori	Faktor Penentu NJOP	Tingkat Pertimbangan Faktor Penentu Guna Lahan Berdasarkan Teori di dalam penentuan NJOP
Perumahan	a. Potensi air tanah b. Drainase c. Kelerengan d. Akses/ keterjangkauan (Waktu angkutan yang beroperasi, kedekatan dengan jalan utama) e. Jarak ke fasilitas umum (tempat kerja, tempat belanja dan hiburan Pusat Kota, pasar lokal, sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah lanjutan atas, tempat bermain anak dan taman lokal, tempat olah raga dan pusat lalita rekreasi dan taman untuk umum) f. Harga tanah g. Bahaya lingkungan h. Kondisi lingkungan tetangga (jarak dari sumber polusi udara dan jarak dari sumber polusi suara)		taman lokal, tempat olah raga dan pusat lalita rekreasi dan taman untuk umum) - Bahaya lingkungan - Kondisi lingkungan tetangga (jarak dari sumber polusi udara dan jarak dari sumber polusi suara) c. Lahan kosong tidak ada bangunan: - Isu-isu pembangunan
Tanah tidak ada bangunan	a. Luas tanah b. Harga tanah c. Isu-isu pembangunan		

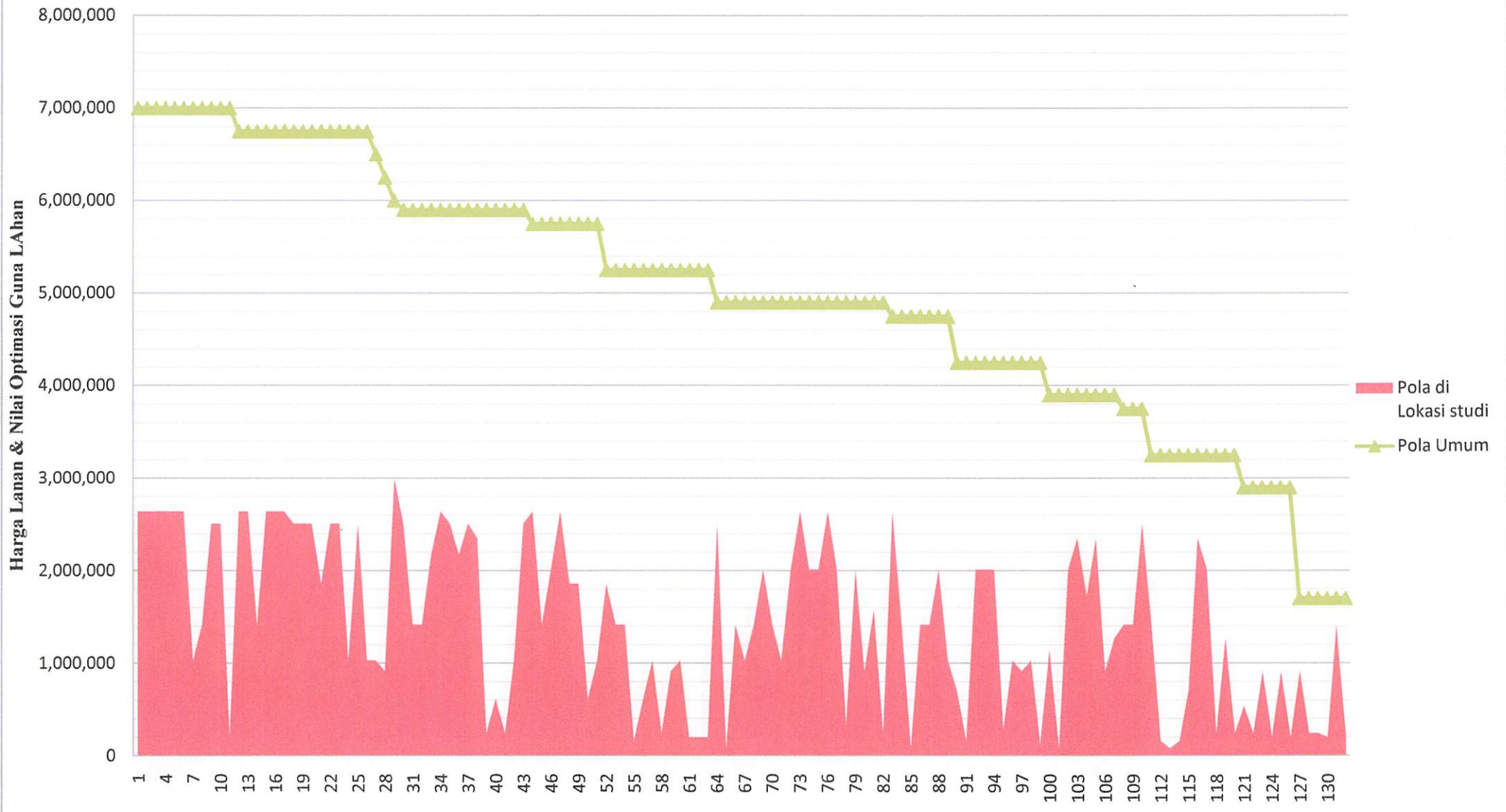
Sumber: kajian teori, Arsip Dinas Pendapatan Kota Malang tahun 2008

Tabel 4.15.
Perbandingan Kelas Harga Lahan pada Penggunaan Lahan dan Harga Lahan

No	Sampel lahan	Guna Lahan				Harga Lahan	
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
1	I1A(1)	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
2	I2A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
3	I2A(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
4	I2A(3)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
5	I3A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
6	I3A(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
7	I5A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
8	I5A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
9	I6A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
10	I6A(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
11	I6A(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	600.000	Sangat rendah	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
12	I1B(1)	Jasa	5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
13	I1B(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
14	I1B(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
15	I2B(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
16	I2B(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
17	I3B(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan		
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
18	I4B(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
19	I4B(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
20	I4B(3)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
21	I4B(4)		5 variabel sudah maksimal*	5.586.000	Tinggi ke 1	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
22	I5B(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
23	I5B(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
24	I5B(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
25	I6B(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
26	I6B(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
27	I6C(1)		Industri	5 variabel sudah maksimal*	3.096.000	Sedang	6.000.000 – 7.000.000
28	I4D(1)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.748.000	Rendah	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
29	I4E(1)	Lahan kosong tidak ada bangunan	3 variabel sudah maksimal*	9.000.000	Tertinggi	6.000.000 – 7.000.000	Tertinggi
30	III A(1)	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
31	III A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
32	II2A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
33	II2A(2)		5 variabel sudah maksimal*	6.528.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
34	II3A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
35	II3A(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1

Gambar 3.4
Kurva Uji Kecocokan Model Umum Guna Lahan Berdasarkan Harga Lahan dengan Model di Lokasi Studi



No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan			
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan	
36	II3A(3)		5 variabel sudah maksimal*	6.528.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
37	II4A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
38	II4A(2)		5 variabel sudah maksimal*	7.056.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
39	II5A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	729.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
40	II5A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.842.000	Rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
41	II5A(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	729.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
42	II6A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
43	II7A(1)		5 variabel sudah maksimal*	7.524.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
44	II1B(1)		Jasa	5 variabel sudah maksimal*	7.920.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
45	II2B(1)			variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
46	II2B(2)	5 variabel sudah maksimal*		6.039.000	Tinggi ke 1	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
47	II3B(1)	5 variabel sudah maksimal*		7.920.000	Tertinggi	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
48	II4B(1)	5 variabel sudah maksimal*		5.586.000	Tinggi ke 1	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
49	II4B(2)	5 variabel sudah maksimal*		5.586.000	Tinggi ke 1	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
50	II5B(1)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		1.842.000	Rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
51	II7B(1)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		3.096.000	Sedang	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
52	II1D(1)	Perumahan		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	5.586.000	Tinggi ke 1	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1
53	II1D(2)			variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan			
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan	
54	II2D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
55	II2D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	480.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
56	II4D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	1.842.000	Rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
57	II5D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	3.096.000	Sedang	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
58	II5D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	729.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
59	II6D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.748.000	Rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
60	II6D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	3.096.000	Sedang	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
61	II6D(3)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	600.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
62	II7D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	600.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
63	II7D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	600.000	Sangat rendah	5.000.000 - < 6.000.000	Tinggi ke 1	
64	III1A(1)		Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.524.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
65	III1A(2)			variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	246.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
66	III1A(3)			variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
67	III2A(1)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		3.096.000	Sedang	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2	
68	III2A(2)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2	
69	III3A(1)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2	

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan		
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP;NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
70	III3A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
71	III3A(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
72	III4A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
73	III5A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.920.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
74	III5A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
75	III5A(3)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
76	III5A(4)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.920.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
77	III6A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
78	III6A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	1.005.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
79	III7A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
80	III7A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.748.000	Rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
81	III8A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.719.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
82	III8A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	729.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
83	III1B(1)		Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.920.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000
84	III1B(2)	5 variabel sudah maksimal*		4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
85	III1B(3)	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*		246.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan		
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
86	III2B(1)		5 variabel sudah maksimal*	4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
87	III3B(1)		5 variabel sudah maksimal*	4.248.000	Tinggi ke 2	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
88	III4B(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
89	III7B(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.096.000	Sedang	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
90	III2D(1)	Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.106.000	Rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
91	III2D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	480.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
92	III4D(1)		8 variabel sudah maksimal*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
93	III4D(2)		8 variabel sudah maksimal*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
94	III6D(1)		8 variabel sudah maksimal*	6.039.000	Tertinggi	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
95	III6D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	855.00	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
96	III7D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	3.096.000	Sedang	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
97	III7D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.748.000	Rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
98	III8D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	3.096.000	Sedang	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
99	III8D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	384.000	Sangat rendah	4.000.000 - < 5.000.000	Tinggi ke 2
100	IV2A(1)	Perdagangan	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.441.000	Sedang	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
101	IV2A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	246.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
102	IV3A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	6.039.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan		
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
103	IV3A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.056.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
104	IV4A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	5.166.000	Tinggi ke 1	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
105	IV4A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.056.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
106	IV5A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	2.748.000	Rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
107	IV6A(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	3.822.000	Sedang	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
108	IV1B(1)	Jasa	variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
109	IV3B(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	4.248.000	Tinggi ke 2	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
110	IV6B(1)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	7.524.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
111	IV1D(1)	Perumahan	8 variabel sudah maksimal*	4.248.000	Tinggi ke 2	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
112	IV2D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	480.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
113	IV2D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	246.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
114	IV3D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	480.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
115	IV3D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.106.000	Rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
116	IV4D(1)		8 variabel sudah maksimal*	7.056.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
117	IV4D(2)		8 variabel sudah maksimal*	6.039.000	Tertinggi	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
118	IV5D(1)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	729.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
119	IV6D(1)		8 variabel sudah maksimal*	3.822.000	Sedang	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang

No	Sampel lahan	Guna Lahan			Harga Lahan		
		Jenis	Kondisi variabel penentu guna lahan	Nilai optimasi melalui penyetaraan HP:NJOP adalah 1:3	Kelas harga lahan	RP	Kelas harga lahan
120	IV6D(2)		variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	729.000	Sangat rendah	3.000.000 - < 4.000.000	Sedang
121	V1A(1)	Perdagangan	5 variabel sudah maksimal*	1.611.000	Rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
122	V1A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	729.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
123	V2A(1)		5 variabel sudah maksimal*	2.748.000	Rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
124	V2A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	600.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
125	V3A(1)		5 variabel sudah maksimal*	2.748.000	Rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
126	V3A(2)		variabel yang sudah maksimal < 5 variabel*	600.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
127	V1D(1)		Perumahan	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*	2.748.000	Rendah	1.500.000 - < 3.000.000
128	V1D(2)	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*		729.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
129	V2D(1)	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*		729.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
130	V2D(2)	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*		600.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
131	V3D(1)	8 variabel sudah maksimal *		4.248.000	Tinggi ke 2	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah
132	V3D(2)	variabel yang sudah maksimal < 8 variabel*		600.000	Sangat rendah	1.500.000 - < 3.000.000	Rendah

Sumber: Hasil Analisa, 2008

* dapat dilihat pada Bab II dalam kajian tiap guna lahan

Hasil analisa kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan pola harga lahan terhadap 132 sampel guna lahan seperti dapat dilihat pada tabel 4.15, menyatakan bahwa terdapat kelas yang sama (kesesuaian baik) serta ada pula yang menunjukkan kelas harga lahan yang berbeda. Kelas yang sama (kesesuaian baik) merupakan hasil yang diharapkan dalam studi. Karena hasil ini yang mendukung optimasi lingkungan pusat kota untuk mewujudkan lingkungan yang nyaman, terencana serta memberikan kesan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan, tepat guna dan hasil guna. Rekomendasi khusus dari studi ini adalah berupa rekomendasi tindakan yang dapat dilakukan berkaitan dengan mewujudkan nilai optimasi penggunaan lahan yang sesuai dengan pola harga lahan pada objek studi di setiap unit penelitian (sampel lahan).

Rekomendasi optimalisasi penggunaan lahan eksisting agar sesuai dengan pola harga lahan umum adalah sebagai berikut:

1. Lahan A

Jenis guna lahan: perdagangan

Σ variabel penentu guna lahan: 5

- Kasus 1, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: IV3A(2) dan IV3A(1)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk memaksimalkan keseluruhan variabel guna lahan perdagangan).
- Kasus 2, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: I1A(1) dan I3A(2)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk melakukan analisa terhadap variable x guna lahan perdagangan, kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan perdagangan).
 - Kasus 3, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: I5A(1) dan I6A(3)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Kasus 4, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: III1A(2) dan V2A(2)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Melakukan analisa terhadap variable x guna lahan perdagangan, untuk kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan perdagangan dan atau,

- melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai.

2. Lahan B

Jenis guna lahan: jasa

Σ variabel penentu guna lahan: 5

- Kasus 1, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: III1B(1) dan III4B(1)

Diketahui:

- Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- Kelas harga lahan (HP): rendah
- Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya.
- Kasus 2, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: II1B(1) dan II3B(1)

Diketahui:

- Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- Kelas harga lahan (HP): rendah
- Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk melakukan analisa terhadap variable x guna lahan perdagangan, kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan jasa).
- Kasus 3, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: II5B(1) dan II7B(1)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Kasus 4, ditemukan bahwa NJOP < HP

Contoh kasus pada sampel lahan: I5B(3) dan I6B(2)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Melakukan analisa terhadap variable x guna lahan jasa, untuk kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan jasa dan atau,
- melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai.

3. Lahan C

Jenis guna lahan: industri

Σ variabel penentu guna lahan: 5

- Kasus 1, ditemukan bahwa NJOP > HP

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya.
- Kasus 2, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk melakukan analisa terhadap variable x guna lahan industri, kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan industri).
- Kasus 3, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 5 variabel

Rekomendasi:

- Memaksimalkan 5 variabel guna lahan yang ada.
- Kasus 4, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: I6C(1)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah

- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 5 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Melakukan analisa terhadap variable x guna lahan industri, untuk kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan industri dan atau,
- melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai.

4. Lahan D

Jenis guna lahan: perumahan

Σ variabel penentu guna lahan: 8

- Kasus 1, ditemukan bahwa NJOP > HP

Contoh kasus pada sampel lahan: IV1D(1) dan IV4D(1)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 8 variabel

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya.
- Kasus 2, ditemukan bahwa NJOP > HP

Contoh kasus pada sampel lahan: IV4D(1) dan IV4D(2)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 8 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan 8 variabel guna lahan yang ada.

- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk melakukan analisa terhadap variable x guna lahan perdagangan, kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan perumahan).

- Kasus 3, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: IV3D(1) dan IV3D(2)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 8 variabel

Rekomendasi:

- Memaksimalkan 8 variabel guna lahan yang ada.

- Kasus 4, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: I4D(1) dan II6D(3)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 8 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Melakukan analisa terhadap variable x guna lahan perumahan, untuk kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan perumahan dan atau,
- melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai.

5. Lahan E

Jenis guna lahan: lahan kosong tidak ada bangunan

Σ variabel penentu guna lahan: 3

- Kasus 1, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 3 variabel

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya.
- Kasus 2, ditemukan bahwa $NJOP > HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: I4E(1)

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): tinggi
- b. Kelas harga lahan (HP): rendah
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 3 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Berhenti memaksimalkan 3 variabel guna lahan yang ada.
- Peka terhadap informasi perkembangan perubahan harga lahan di pasaran, agar sewaktu-waktu dapat dipertimbangkan tindakan selanjutnya (berupa kemungkinan untuk melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai atau berupa kemungkinan untuk melakukan analisa terhadap variable x guna lahan lahan kosong tidak ada bangunan dan kemudian mempertahankan guna lahan atas dasar pertimbangan variable x tersebut).
- Kasus 3, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi

- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: variabel yang sudah maksimal < 3 variabel

Rekomendasi:

- Memaksimalkan 3 variabel guna lahan yang ada.
- Kasus 4, ditemukan bahwa $NJOP < HP$

Contoh kasus pada sampel lahan: -

Diketahui:

- a. Kelas guna lahan (NJOP): rendah
- b. Kelas harga lahan (HP): tinggi
- c. Kondisi variabel penentu guna lahan: 3 variabel sudah maksimal

Rekomendasi:

- Melakukan analisa terhadap variable x guna lahan lahan kosong tidak ada bangunan, untuk kemudian memaksimalkan variabel x guna lahan lahan kosong tidak ada bangunan dan atau,
- melakukan analisa lokasi bagi guna lahan yang sesuai sebagai pertimbangan dalam melakukan perubahan guna lahan yang lebih sesuai.

Demikian kesimpulan dan rekomendasi dari studi ini, berdasarkan pada pengamatan yang dilakukan peneliti di kawasan Pusat Kota Malang.

DAFTAR PUSTAKA

Bacaan yang digunakan sebagai rujukan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- Al Barry, Yacub, M. Dahlan. 2001, *Kamus Bahasa Indonesia Kotemporer*, Arkola Surabaya.
- Asy'ari, Sapari Imam. 1993, *Sosiologi Kota dan Desa*, Usaha Nasional Surabaya.
- Budihardjo, Eko. 1993, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Erlangga Jakarta.
- Cahyono, Bambang Tri. 1982, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta.
- Chapin, Jr, F. Stuart; J. K, Edward. 1979, *Urban Land Use Planning*, University of Illionis Press, Chicago.
- Daldjoeni, N. 2003, *Geografi Kota Dan Desa*, PT. Alumni Bandung.
- Hariwijaya, M. 2006, *Metodologi dan Teknik Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Pustaka Setia Bandung.
- Jayadinata, T.J. 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung.
- Karyoedi, Mochtar. 1993, dalam Surya, Rony. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arah Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.
- Koestoer, Raldi Hendro; Tambunan, Rudi. P; Budianto, Hari Tri; Sobirin. 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, UI Press Jakarta.
- Hadinoto, Paulus H.S; Arch, M. 1996, *Perkembangan Kota & Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*, LPPKM PETRA Surabaya.
- Rahman, Abdul; Yunus, Mohd; Zaiton; Rachmany, Hasan. 1992, *Penilaian Harga Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara Malaysia.
- Reksohadiprodo, Sukanto. 1998, *Ekonomi Perkotaan*, BPFE Yogyakarta.
- Ruswurn. 1987, dalam Wiratmoko. 2004, *Analisis Pola Nilai Tanah Berdasarkan Hubungan Dengan Pusat Kota Studi Kasus di Wilayah Kota Yogyakarta*. Tesis Program Perencanaan Wilayah dan Kota UGM.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2006, *Penatagunaan Tanah sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*, Jurusan Teknik Planologi ITN Malang.
- Salendeho, John. 1988, dalam Surya, Rony. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arah Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.
- Seno, Adi. 2005, *Jurnal Model-Model Struktur Perkotaan*, geografi.com.
- Singarimbun; S, M. Effendi. 1987, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Somantri, Ating; Muhidin, Sambas. A. 2006, *Aplikasi Statistika*, Pustaka Setia Bandung.
- Sujarto, Djoko. 1986, diambil dari Rony Surya. 1999, *Studi Identifikasi Variabel-Variabel Penentu Terhadap Harga Lahan Sebagai Masukan Terhadap Arah Pola Penggunaan Lahan Studi Kasus: Kecamatan Prajurit Kulon Kodya Mojokerto*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi Institut Teknologi Nasional Malang.
- Suparmoko, M. 1997, *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*, BPFE Yogyakarta.
- Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DPJ Jawa Timur III, "Keputusan menteri keuangan RI 2 januari 2008 Kep-09/WPJ.12/BD.0303/2008 tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kota Malang.
- Pemerintah Kota Malang, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang (RTRW), Rencana, Tahun Perencanaan 2001-2010.