

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH BERDASARKAN ANALISIS *LAND RENT* DAN PEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN SUBANG

M YUSUF



**SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2018**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis berjudul Arahan Pengembangan Wilayah berdasarkan Analisis *Land Rent* dan Pemilikan Tanah di Kabupaten Subang adalah benar karya saya dengan arahan dari komisi pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir tesis ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Oktober 2018

M Yusuf
NIM A156160184



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University

RINGKASAN

M YUSUF. Arahan Pengembangan Wilayah berdasarkan Analisis *Land Rent* dan Pemilikan Tanah di Kabupaten Subang. Dibimbing oleh KUKUH MURTIKASONO dan UMAR MANSYUR.

Dengan semangat pertumbuhan ekonomi dan lokasi yang makin strategis, kebijakan pengembangan wilayah di Kabupaten Subang terkait dengan banyak kepentingan akan bertemu dan bersaing dalam pemanfaatan ruang. Kebijakan penataan ruang dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW) mengatur agar pemanfaatan ruang tersebut sesuai dengan arah pengembangan wilayah, untuk itu perlu ditinjau (*review*) secara berkala. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan arahan pengembangan wilayah dan pengendalian pemanfaatan ruang dengan melakukan *review* kebijakan RTRW berdasarkan analisis spasial *land rent* (nilai sewa/keuntungan lahan) dan pemilikan tanah yang diharapkan dapat memberikan pertimbangan dan masukan dalam penyempurnaan RTRW di Kabupaten Subang.

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Menganalisis pola spasial *land rent* di Kabupaten Subang; (2) Menganalisis kelembagaan, distribusi dan peralihan pemilikan tanah di Kabupaten Subang; (3) Meninjau kembali (*review*) struktur ruang dan pola ruang dalam RTRW berdasarkan analisa *land rent* dan pemilikan tanah di Kabupaten Subang; (4) Menyusun arahan pengembangan wilayah dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam penyempurnaan RTRW di Kabupaten Subang. Analisis spasial untuk *land rent* didapat dari peta Zona Nilai Tanah (ZNT), penggunaan tanah dan *locational rent*. Kelembagaan kepemilikan tanah dianalisis menggunakan data pemilikan tanah terdaftar. Tinjauan RTRW menggunakan metode tumpang tindih spasial antara peta *land rent*, rencana pola ruang dan perbandingan kepemilikan tanah di masing-masing kawasan budidaya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wilayah dengan *land rent* yang rendah (48,14 % luas wilayah) dominan di bagian utara. *Land rent* yang tinggi (diatas Rp. 36.800,- per m²) hanya mencakup luas 0,36 % di sekitar Kota Subang dan pintu tol Cipali. Hasil analisis pemilikan tanah menunjukkan bahwa kelembagaan pemilikan tanah masih cukup rendah di Kabupaten Subang. Distribusi pemilikan tanah mencerminkan ketimpangan yang cukup tinggi dengan gini rasio sebesar 0,467 untuk tanah pertanian dan sebesar 0,581 untuk tanah non pertanian. Peralihan pemilikan dan nilai transaksinya diketahui semakin tinggi dekat akses pintu tol dan sekitar ibukota kabupaten. Hasil *review* RTRW menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang pada pusat kegiatan lokal (PKL) belum optimal sebagai pusat pengembangan dan kawasan perkotaan, sementara kawasan wisata paling optimal dengan kawasan indeks *land rent* tertinggi. Pada zona industri belum menjadi pendorong ekonomi dengan *land rent* yang masih rendah (1,65) dan kelembagaan pemilikan tanah yang rendah.

Arahan pengembangan wilayah di Kabupaten Subang memprioritaskan perlindungan kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) di wilayah utara dan mengoptimalkan kawasan industri mendorong perekonomian daerah di dekat akses gerbang tol Cipali. Pengendalian perlu diprioritaskan pada kawasan

LP2B yang dekat dengan permukiman dan zona industri dengan pengendalian peralihan kepemilikan tanah.

Kata kunci: *land rent*, kepemilikan tanah, penataan ruang, pengembangan wilayah

@Hak cipta milik IPB University

IPB University

SUMMARY

M YUSUF. Direction of Regional Development Based on Spatial Analysis of Land Rent and Land Ownership in Subang Regency. Guided by KUKUH MURTILAKSONO and UMAR MANSYUR.

Economic growth and an increasing of strategic location in Subang Regency made various interests have been met and compete in regional development policies that formulated in Regional Spatial Planning (RTRW). Spatial planning policy in the Spatial Plan regulates that the use of space is in accordance with the direction of regional development, for that it needs to be reviewed regularly. This study aims to obtain the direction of regional development and control of spatial utilization by reviewing the RTRW policy based on spatial land rent analysis and land ownership which is expected to give consideration and input in improving the Spatial Plan in Subang Regency.

The objectives of this research are: (1) Analyze the spatial pattern of land rent in Subang Regency; (2) Analyzing institutions, distribution and transfer of land ownership in Subang Regency; (3) Reviewing the spatial structure and pattern of space in the RTRW based on analysis of land rent and land ownership in Subang Regency; (4) Arranging the direction of regional development and controlling the use of deep space and improving the Spatial Plan in Subang Regency. Spatial analysis for land rent is obtained from land value zone maps (ZNT), land use and locational rent. Institutional land ownership is analyzed using registered land ownership data. The RTRW review uses a spatial overlap between land rent maps, planned spatial patterns and comparisons of land ownership in each cultivation area.

The results showed that areas with low land rent (48.14% of area) were dominant in the northern region. High land rent (above Rp. 36,800, - per m²) only covers an area of 0.36% around the city of Subang and the Cipali toll gate. The results of the land ownership analysis show that land ownership institutions are still quite low in Subang Regency. The distribution of land ownership reflects high inequality with a Gini ratio of 0.467 for agricultural land and 0.581 for non-agricultural land. Transition of ownership and transaction value is known to be higher near toll gate access and around the district capital. The results of the RTRW review show that the use of space in street vendors has not been optimal as a development center and urban area, while the most optimal tourist area with the highest land rent index area. In industrial zones it has not become an economic driver with low land rent (1.65) and low land ownership institutions.

Regional development direction in Subang Regency prioritizes the protection of the Sustainable Food Agricultural Land (LP2B) area in the northern region and optimizes the industrial area to drive the regional economy near the Cipali toll gate access. Control needs to be prioritized in the LP2B area that is close to settlements and industrial zones with control over land ownership transfers.

Key words: land ownership, land rent, regional development, spatial planning

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta Milik IPB, Tahun 2018
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah; dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH BERDASARKAN ANALISIS *LAND RENT* DAN PEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN SUBANG

M YUSUF

Tesis
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Sains
pada
Program Studi Perencanaan Wilayah

**SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2018**



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Penguji Luar Komisi pada Ujian Tesis: Dr Ir Soekmana Soma, M.SP, M.Eng

Perpustakaan IPB University

Judul Tesis : Arahana Pengembangan Wilayah Berdasarkan Analisis
Land Rent dan Pemilikan Tanah di Kabupaten Subang
Nama : M. Yusuf
NIM : A156160184

Disetujui oleh
Komisi Pembimbing



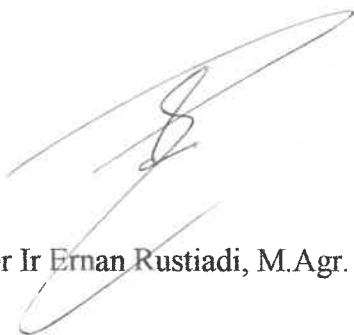
Prof. Dr Ir Kukuh Murtilaksono, MS
Ketua



Dr Ir Umar Mansyur, MT.
Anggota

Diketahui oleh

Ketua Program Studi
Ilmu Perencanaan Wilayah



Dr Ir Ernan Rustiadi, M.Agr.



Dekan Sekolah Pascasarjana

Prof. Dr Ir Anas Miftah Fauzi, M.Eng

Tanggal Ujian: 15 Oktober 2018

Tanggal Lulus: 17 OCT 2018



PRAKATA

Puji syukur *alhamdulillah* penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penelitian yang berjudul Arahan Pengembangan Wilayah Berdasarkan Analisis *Land Rent* dan Pemilikan Tanah di Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat ini dapat diselesaikan dengan baik.

Terimakasih penulis ucapkan kepada Prof. Dr Ir Kukuh Murti Laksono, MS dan Dr Ir Umar Mansyur, MT selaku komisi pembimbing yang telah banyak memberi saran, masukan dan arahan terhadap penulisan tesis ini. Terimakasih kepada dosen-dosen program studi PWL yang telah memberikan ilmunya sehingga penulis menjadi seseorang yang “baru”. Penghargaan penulis berikan kepada Pusat Pembinaan, Pendidikan dan Pelatihan Perencanaan (Pusbindiklatren) Badan Perencanaan Pembangunan Nasional selaku pemberi sponsor kegiatan karyasiswa 2016.

Terimakasih kepada teman-teman PWL angkatan 2016, yang selalu kompak, saling tolong menolong sehingga penulis selalu mendapatkan masukan untuk kemajuan penulisan tesis. Terimakasih kepada rekan-rekan di Direktorat Landreform yang telah mendorong dan membantu penulis dalam proses seleksi penerimaan beasiswa.

Teristimewa dan spesial, terimakasih kepada istriku Ade Septyani, Am.Keb yang menjadi pendorong dan penyemangat nomor satu untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Engkau adalah inspirasi yang tak akan pernah habis. Kepada anak-anakku M. Tsaqif Ibrahim Yusuf, Sulbi Maryam Iffatunnisa dan Abdurrahman Fatih Sholahuddin Yusuf, peluk sayang kepada kalian yang selalu menemani dan memberikan keceriaan selama penyusunan tesis. Kepada ibuku Emi Farida dan almarhum ayah Syarifudin, dengan doa dan jerih payah kalian ananda akan terus berupaya untuk memberikan yang terbaik. Kepada ibu kami Yetti Suhelmi dan ayah Amri Koto, terimakasih telah memberikan dukungan yang terbaik untuk ananda dan istri. Terima kasih dan *jazakumullah*, penulis haturkankan kepada seluruh keluarga yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini dan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat.

Bogor, Oktober 2018

M Yusuf

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Lingkup Penelitian	5
1.6 Kerangka Pemikiran	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Pengembangan Wilayah	7
2.2 Land Rent (Nilai Rente Lahan) dan Penilaian Tanah	8
2.3 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah	10
2.4 Pemilikan Tanah	11
2.5 Hasil Penelitian Terdahulu Terkait Topik Penelitian	12
BAB 3 METODE PENELITIAN	13
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	13
3.2 Jenis Data dan Alat yang Digunakan	14
3.3 Metode Pengumpulan Data	15
3.4 Metode dan Teknik Analisis Data	17
BAB 4 KONDISI UMUM WILAYAH	23
4.1 Administrasi Wilayah	23
4.2 Kondisi Fisik Wilayah	23
4.3 Kependudukan	24
4.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031	25
BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN	30
5.1 Analisis Spasial Land Rent di Kabupaten Subang	30
5.2 Kelembagaan, Distribusi dan Peralihan Pemilikan Tanah	35
5.3 Review RTRW berdasarkan Analisis Spasial Land Rent dan Pemilikan Tanah	43
5.4 Arah Pengembangan Wilayah dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang	46
BAB 6 SIMPULAN DAN SARAN	52
6.1 Simpulan	52
6.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	51
RIWAYAT HIDUP	60



DAFTAR TABEL

1	Matrik Hubungan antara Tujuan, Jenis Data, Sumber Data, Teknik Analisis dan <i>Output</i>	15
2	Jumlah dan kepadatan penduduk per kecamatan tahun 2017	24
3	Pola ruang, luas, dan persentase pada RTRWK Subang 2011-2031	28
4	Hasil Analisis <i>Land Rent</i>	31
5	Jenis, Jumlah Bidang dan Luas Kepemilikan Tanah di Kabupaten Subang	35
6	Jumlah Bidang dan Rasio Pemilikan Tanah Terdaftar pada Kecamatan	37
7	Distribusi Pemilikan Tanah Pertanian dan Non Pertanian	40
8	Jumlah, Luas dan Nilai Transaksi Peralihan Pemilikan Tanah	41
9	Indeks <i>Land Rent</i> dan Data Pemilikan Tanah pada PKL dan PPK	44
10	Indeks <i>Land Rent</i> Kawasan dan Rasio Pemilikan Tanah Terdaftar pada Rencana Pola Ruang	45

DAFTAR GAMBAR

1	Diagram alir kerangka pikir penelitian	6
2	Peta Administrasi dan Rencana Struktur Ruang Kabupaten Subang	14
3	Bagan Alir Penelitian	15
4	Hubungan antara <i>land value</i> dengan jarak dari pusat kota	18
5	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031	27
6	Penggunaan Tanah di Kabupaten Subang Tahun 2014	31
7	Sebaran Kelas <i>Locational Rent</i> di Kabupaten Subang	32
8	Peta <i>Land Rent</i> Kabupaten Subang	33
9	Persebaran Indeks <i>Land Rent</i> Wilayah Kecamatan	34
10	Peta Status Tanah Kabupaten Subang	36
11	Persebaran Rasio Pemilikan Tanah Terdaftar Kabupaten Subang	37
12	Hasil Interpolasi Nilai Transaksi Peralihan Kepemilikan Tanah	42
13	<i>Review</i> Pola Ruang Kabupaten Subang dengan Prioritas Pengendaliannya	51

DAFTAR LAMPIRAN

1	Kriteria Aksesibilitas dan Efisiensi Lokasi di Kabupaten Subang	56
2	Persebaran Nilai Tanah berdasarkan data ZNT	57
3	Distribusi PDRB Kabupaten Subang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Persen) Tahun 2010-2016	58
4	Proses MCA TOPSIS menilai 4 kebijakan alternatif pengembangan wilayah dengan 10 Kriteria	59