

PENGARUH PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR PENDIDIKAN TERHADAP NILAI TANAH

Adieshiya Febriyani¹, Nadila², Raizky Rienaldy Pramasha³, Salsabila Murjarisa⁴

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Email : adieshiyaf14@gmail.com¹, nadiladillaaa@gmail.com²,

raizkyrienaldypramasha@radenintan.ac.id³, murjarisasalsabila@gmail.com⁴

Abstrak	Info Artikel
<p><i>Pembangunan infrastruktur Pendidikan memiliki pengaruh terhadap perubahan nilai tanah di sekitarnya. Pembangunan adalah perubahan dari lahan non-terbangun menjadi lahan terbangun. Penelitian dilakukan di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan kajian literatur berdasarkan beberapa sumber artikel/jurnal terdahulu serta buku ekonomi sumber daya alam dan lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan wawasan bagi perencana kota dan pembuat kebijakan dalam merancang strategi pengembangan wilayah yang berkelanjutan, serta menunjukkan pentingnya investasi dalam infrastruktur Pendidikan sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi local dan peningkatan nilai tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya infrastruktur Pendidikan meningkatkan permintaan akan lahan, yang berimplikasi pada kenaikan harga tanah.</i></p>	<p>Diajukan: 21-12-2023 Diterima: 19-02-2024 Diterbitkan : 25-02-2024</p>
<p>Abstract</p> <p><i>The development of educational infrastructure has an influence on changes in the value of the surrounding land. Development is the change from non-built land to built land. The research was conducted in Sukarame District, Bandar Lampung City. This research includes qualitative research. Data collection methods were carried out using interviews and literature studies based on several previous article/journal sources as well as books on the economics of natural resources and the environment. This research aims to provide insight for city planners and policy makers in designing sustainable regional development strategies, as well as showing the importance of investment in educational infrastructure as a driver of local economic growth and increasing land values. The results of this research show that the existence of educational infrastructure increases demand for land, which has implications for increasing land prices.</i></p>	<p>Kata kunci: pembangunan infrastruktur, Pendidikan, nilai tanah, pertumbuhan ekonomi.</p> <p>Keywords: infrastructure development, education, land value, economic growth.</p>
<p>Cara mensitasi artikel: Febriyani, A., Nadila, N., Pramasha, R.R., & Murjarisa, S. (2024). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Pendidikan Terhadap Nilai Tanah. <i>IJSH: Indonesian Journal of Social and Humanities</i>, 2(1), 13-19. https://jurnal.academiacenter.org/index.php/IJSH</p>	

PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan proses perubahan yang terus menerus untuk kemajuan dan perbaikan mengarah pada suatu tujuan yang ingin dicapai. Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang tujuan jangka Panjangnya dititik beratkan pada pembangunan dibidang ekonomi dan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pembangunan infrastruktur

yang berkelanjutan tidak hanya mendukung pertumbuhan ekonomi, tetapi juga berkontribusi pada peningkatan akses dan kualitas Pendidikan, yang sangat penting untuk menciptakan masyarakat yang berpengetahuan dan terampil. Pendidikan yang berkualitas tidak hanya ditentukan oleh kurikulum yang baik, tetapi juga oleh infrastruktur yang memadai, yang dapat mendukung proses belajar mengajar secara optimal. (Smith, 2020)

Pembangunan infrastruktur Pendidikan, khususnya di kawasan perkotaan, telah menjadi fokus utama dalam upaya pengembangan wilayah oleh pemerintah dan memiliki dampak yang besar terhadap perkembangan UMKM. Kehadiran institusi Pendidikan di suatu daerah dapat memicu pertumbuhan ekonomi lokal, meningkatkan lapangan kerja, dan secara langsung berdampak pada nilai tanah disekitarnya. (Johnson, 2019). Nilai tanah merupakan refleksi dari sumber potensi ekonomi yang dipengaruhi oleh faktor lokasi dan keberadaan infrastruktur. Penentuan nilai tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu yang memberikan gambaran tinggi rendahnya nilai tanah. Dapat diamati bahwa banyak orang bersaing untuk memperoleh tanah yang mempunyai nilai ekonomis. Dalam proses tersebut, pilihan manusia di kombinasikan dengan lokasi tanah tersebut menciptakan 'lokasi ekonomi' (economic location). Konsep lokasi ekonomi mengasumsikan bahwa suatu daerah memiliki keunggulan lokasi dibandingkan dengan daerah lainnya (Subaryono, 1999).

Pembangunan infrastruktur pendidikan, terutama di kawasan perkotaan, tidak hanya berdampak pada sektor pendidikan tetapi juga mempengaruhi sektor ekonomi lokal, khususnya UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah). Kehadiran institusi pendidikan di suatu kawasan dapat merangsang aktivitas ekonomi melalui peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan berbagai fasilitas pendukung. Kondisi ini dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan permintaan akan produk dan jasa dari sektor-sektor usaha kecil. Di sisi lain, nilai tanah di sekitar kawasan pendidikan cenderung mengalami kenaikan akibat tingginya permintaan lahan untuk pemukiman, usaha komersial, dan berbagai fasilitas penunjang lainnya (Johnson, 2019). Fenomena ini menunjukkan adanya keterkaitan erat antara pembangunan infrastruktur pendidikan dan dinamika nilai tanah di sekitarnya.

Harga tanah ditentukan oleh berbagai faktor, dua faktor yang sangat penting yaitu, tingkat produktivitas tanah tersebut dan lokasinya. Produktivitas tanah tidak hanya di cerminkan oleh hasil pertanian tetapi juga oleh sumber daya manusia pemanfaatan tanah tersebut berupa lahan yang akan dijadikan suatu kegiatan ekonomi untuk menunjang pertumbuhan ekonomi. Lokasi tanah berkaitan dengan jarak yang berdekatan dengan pusat perkotaan, pasar atau kegiatan produksi dan pendidikan. Tanah yang terletak dekat dengan fasilitas Pendidikan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah dilokasi yang kurang strategis. Aksesibilitas yang baik mempermudah pemanfaatan lahan untuk berbagai aktivitas, sehingga meningkatkan nilai tanah. Transformasi spasial yang terjadi akibat pembangunan infrastruktur Pendidikan dapat dilihat melalui perubahan penggunaan lahan, intensitas bangunan, serta dinamika nilai tanah. Kenaikan nilai tanah di wilayah institusi Pendidikan umumnya disebabkan oleh peningkatan permintaan akan lahan untuk aktivitas komersial, hunian dan berbagai penunjang lainnya yang melayani komunitas akademik. (Suparmoko, 2008)

Penentuan nilai tanah dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti produktivitas lahan dan lokasi. Tanah yang berlokasi dekat dengan pusat perkotaan atau fasilitas publik,

termasuk institusi pendidikan, cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah di lokasi yang kurang strategis. Pembangunan infrastruktur pendidikan dapat menciptakan 'lokasi ekonomi' yang meningkatkan aksesibilitas dan mendorong perubahan penggunaan lahan untuk berbagai aktivitas ekonomi. Di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, kehadiran Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung menjadi salah satu faktor yang memengaruhi harga sewa lahan di sekitarnya. Penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi pola persebaran nilai tanah dan fluktuasi harga lahan yang berkaitan dengan infrastruktur pendidikan, serta memberikan wawasan mengenai dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut (Bappenas, 2020).

Penelitian ini berfokus pada pengaruh kehadiran infrastruktur Pendidikan yang ada di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung terhadap harga sewa lahan disekitarnya. Dengan demikian penelitian ini untuk mengidentifikasi pola persebaran nilai tanah dan fluktuasi harga lahan yang berkaitan dengan infrastruktur Pendidikan serta pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi. Analisis ini diharapkan dapat memberikan wawasan lebih terkait pengaruh pembangunan infrastruktur Pendidikan terhadap nilai tanah (Bappenas. 2020).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan wawancara dan berdasarkan literatur artikel terdahulu untuk mengumpulkan data mengenai pengaruh pembangunan infrastruktur Pendidikan terhadap nilai tanah dan menggali informasi mengenai perubahan nilai tanah yang terjadi akibat pembangunan infrastruktur Pendidikan (Suharyono, 2021).

Pengumpulan data dengan wawancara dapat memberikan fleksibilitas untuk mengeksplorasi topik-topik tertentu namun tetap mempertahankan fokus pada pertanyaan penelitian. Data yang diperoleh dari wawancara akan di analisis secara kualitatif. Proses tersebut meliputi transkripsi wawancara dan mengidentifikasi tema-tema utama yang muncul dari jawaban informan. Hasil analisis ini akan digunakan untuk memahami pola dan hubungan antara pembangunan infrastruktur Pendidikan dan perubahan nilai tanah. Dengan menggunakan metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan yang komprehensif mengenai pengaruh pembangunan infrastruktur Pendidikan terhadap nilai tanah (Ismail, 2019).

Selain itu, pendekatan kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini memungkinkan adanya pemahaman yang lebih mendalam terhadap konteks dan faktor-faktor yang berkontribusi terhadap perubahan nilai tanah. Melalui wawancara, peneliti dapat mengidentifikasi pandangan dan pengalaman langsung dari para informan yang relevan, sehingga data yang terkumpul mencakup perspektif yang kaya dan mendalam. Pendekatan ini juga dapat membantu menggali potensi dampak sosial dan ekonomi lainnya dari pembangunan infrastruktur pendidikan yang mungkin kurang terdeteksi dengan metode kuantitatif (Suharyono, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut ini adalah penyajian data-data yang diperoleh melalui metode wawancara dengan berbagai informan pemilik tanah sekaligus UMKM di wilayah Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Adapun daftar pertanyaan dalam

wawancara ini disesuaikan dengan definisi konsep dalam penelitian, untuk menjawab fenomena yang tengah diteliti.

1. Wawancara dengan Bapak Siswanto selaku pemilik tanah sekaligus UMKM diwilayah Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
 - a. Pertanyaan terkait keseimbangan antara harga tanah dengan penghasilan yang di peroleh.
'harga tanah yang lebih mahal dari biasanya karena dikawasan umum, Tepat nya di Wilayah Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 180m² dengan harga 250 juta diperoleh 3 ruko penghasilan yang diperoleh pak siswanto yaitu 60jt/tahun. Hal tersebut sangat seimbang dengan penghasilan karena lahan nya yang dekat dengan infrastruktur pendidikan selalu diminati para UMKM'.
 - b. Wawancara ruko pertama kak nada indah selaku penjual sekaligus pemilik UMKM makanan diperoleh hasil.
'harga sewa lahan pada ruko tersebut yaitu 25jt/tahun. Ruko pertama ini lebih besar di bandingkan 2 ruko lainnya. Berdasarkan kak nada indah memilih membuka usaha di sekitar UIN raden intan Lampung di karenakan banyak akses dan peluang menguntungkan lebih besar meskipun harga sewa lahan nya lebih mahal di banding ruko lainnya yang tidak berdekatan dengan bangunan infrastruktur, dan pendapatan yang di hasilkan sangat sesuai dengan harga sewa ruko tersebut'.
 - c. Wawancara dengan ruko kedua pak Rahmat selaku penjual UMKM minuman (berbagai minuman seperti smothies dsb) diperoleh hasil.
Harga sewa lahan ruko tersebut yaitu 15jt/tahun. Ruko tersebut lebih kecil di bandingkan ruko pertama. Alasan pak rahmat penjualan di sekitar area kampus ini karena ramai mahasiswa atau masyarakat disekitarnya dan memperoleh pendapatan yang lumayan sesuai. Harga sewa lahannya juga masih bisa di terbilang mahal'.
 - d. Wawancara dengan ruko ketiga kak riko selaku pemilik fotokopi di peroleh hasil.
Harga sewa lahan 20jt/tahun. Ukuran ruko tersebut sedang diantara ruko pertama dan kedua. Menurut kak riko karena dekat dengan kampus atau Pendidikan itulah alasannya untuk membuka usaha di sekitar area kampus. Sehingga memperoleh pendapatan yang sesuai harga sewa lahan tersebut.
2. Wawancara dengan pemilik kossan (kos cinta) Ibu Rika.
Pertanyaan terkait pengaruh harga tanah untuk kos karena dekat dengan Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung? diperoleh hasil.
Harga tanah yang di bangun kos'an oleh Ibu Rika adalah harga tanah dulu sebelum daerah kampus berkisar 100-150jt yang kemudian Ibu Rika membangun kos'an. Harga sewa kosan atau pendapatan Ibu Rika yaitu Rp. 600.000/bulan dan 6,5jt/tahun. Menurut bu rika Harga tersebut terbilang mahal namun mahasiswa juga mendapatkan keuntungan karena lokasinya strategis dan dekat dengan kampus memudahkan mahasiswa lebih cepat tiba di kampus.

Dari hasil wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa pembangunan infrastruktur pendidikan, khususnya kampus Universitas Islam Negeri Raden Intan

Lampung, memiliki dampak signifikan terhadap nilai tanah dan pendapatan para pemilik lahan serta UMKM di sekitarnya. Seiring dengan meningkatnya aksesibilitas dan fasilitas yang ada di sekitar kampus, nilai tanah dan biaya sewa ruko juga meningkat, mengindikasikan tingginya permintaan atas lokasi-lokasi strategis ini. Pemilik tanah seperti Bapak Siswanto mengakui bahwa peningkatan nilai tanah sebanding dengan pendapatan yang ia peroleh dari penyewaan rukonya, yang mencapai sekitar 60 juta per tahun dari tiga ruko yang dimilikinya (Simarmata, 2020).

Dalam kasus Kak Nada Indah, yang menjalankan bisnis kuliner di ruko dekat kampus, harga sewa lahan yang mencapai 25 juta per tahun dianggap sepadan karena lokasi tersebut memberikan akses yang mudah bagi mahasiswa, yang merupakan target pasar utama usahanya. Strategi pemilihan lokasi yang dekat dengan kampus tidak hanya meningkatkan jumlah pelanggan, tetapi juga memberi peluang besar untuk mendapatkan pendapatan yang stabil meskipun biaya sewa tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa letak geografis yang dekat dengan infrastruktur pendidikan dapat menjadi faktor utama dalam meningkatkan kesuksesan usaha kecil (Fauzi & Putra, 2022).

Serupa dengan itu, Pak Rahmat yang mengelola bisnis minuman menganggap bahwa biaya sewa sebesar 15 juta per tahun masih terjangkau meskipun harga sewa lebih tinggi dibanding lokasi yang lebih jauh dari kampus. Keputusan ini didasarkan pada tingginya kunjungan mahasiswa di area kampus, yang berperan sebagai pelanggan utama. Lokasi strategis tersebut membuat bisnis minumannya tetap ramai dikunjungi dan pendapatannya cukup untuk menutupi biaya operasional serta sewa lahan (Yusuf & Nugroho, 2018).

Kak Riko, pemilik usaha fotokopi, juga menyadari pentingnya lokasi yang dekat dengan kampus untuk meningkatkan pendapatan usahanya. Dengan harga sewa sebesar 20 juta per tahun, usaha fotokopinya tetap diminati oleh mahasiswa karena kemudahan akses dan kebutuhan layanan fotokopi di sekitar kampus yang tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun harga sewa cukup mahal, lokasi strategis tetap menjadi nilai tambah dalam menarik pelanggan.

Terakhir, Ibu Rika yang memiliki usaha kos-kosan juga merasakan dampak dari pembangunan kampus tersebut. Harga tanah yang dulunya berkisar antara 100-150 juta kini sudah mengalami peningkatan. Meskipun harga sewa kosannya sebesar Rp 600.000 per bulan atau sekitar 6,5 juta per tahun tergolong mahal, lokasinya yang dekat dengan kampus membuatnya diminati oleh mahasiswa. Dekatnya lokasi kos-kosan dengan kampus menjadi daya tarik utama bagi mahasiswa karena memberikan kemudahan akses dan kenyamanan (Pratama & Widodo, 2023).

Pembangunan infrastruktur pendidikan, terutama di kawasan perkotaan, memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai tanah dan ekonomi lokal. Kehadiran institusi pendidikan dapat meningkatkan aksesibilitas dan daya tarik suatu wilayah, yang berpotensi menarik lebih banyak penduduk, investor, dan usaha baru. Institusi pendidikan tidak hanya menarik mahasiswa dan tenaga pengajar, tetapi juga menciptakan kebutuhan akan layanan pendukung, seperti perumahan, transportasi, dan kebutuhan pokok lainnya. Hal ini menciptakan permintaan yang tinggi terhadap lahan dan properti di sekitar institusi, yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilai tanah di kawasan tersebut. Oleh karena itu, infrastruktur pendidikan memiliki peran penting dalam membangun ekosistem

yang menggerakkan ekonomi lokal dan meningkatkan nilai property (Yusuf & Nugroho, 2018).

Selain meningkatkan nilai tanah, pembangunan infrastruktur pendidikan juga berdampak pada pertumbuhan UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah) di sekitarnya. Ketika institusi pendidikan berkembang, permintaan akan berbagai layanan seperti makanan, transportasi, dan perumahan bagi mahasiswa dan staf ikut meningkat. Hal ini membuka peluang bagi UMKM untuk tumbuh dan berkembang, menyediakan produk dan layanan yang dibutuhkan oleh komunitas akademik. Dengan demikian, institusi pendidikan berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi lokal yang mendorong pengembangan UMKM dan menciptakan lapangan kerja baru. Pertumbuhan UMKM ini juga mendorong diversifikasi ekonomi, yang berkontribusi pada kestabilan ekonomi kawasan dan meningkatkan daya saing lokal (Yusuf & Nugroho, 2018).

Transformasi yang terjadi pada nilai tanah di sekitar institusi pendidikan menunjukkan adanya "nilai ekonomi" yang dipengaruhi oleh aksesibilitas dan kedekatan dengan fasilitas pendidikan. Lokasi yang berada dekat dengan fasilitas pendidikan biasanya menjadi lebih diinginkan karena faktor kemudahan akses dan potensi komersial yang tinggi. Selain itu, kawasan ini seringkali mengalami peningkatan penggunaan lahan yang lebih intensif, dengan perubahan fungsi dari lahan kosong atau pemukiman sederhana menjadi pusat bisnis, perumahan mahasiswa, atau fasilitas komersial. Penelitian yang dilakukan di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, misalnya, menunjukkan bahwa kehadiran Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung meningkatkan harga sewa lahan di sekitarnya, menciptakan dinamika baru pada nilai tanah dan potensi ekonomi wilayah tersebut (Pratama & Widodo, 2023).

Secara keseluruhan, data ini memperlihatkan bahwa infrastruktur pendidikan tidak hanya berdampak pada nilai tanah tetapi juga turut meningkatkan aktivitas ekonomi di sekitarnya, khususnya bagi UMKM yang memanfaatkan lokasi strategis untuk menarik lebih banyak pelanggan.

KESIMPULAN

Pembangunan infrastruktur pendidikan, seperti yang terjadi di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, telah berpengaruh signifikan terhadap kenaikan nilai tanah di sekitarnya. Aksesibilitas yang ditingkatkan oleh keberadaan kampus menyebabkan peningkatan permintaan lahan, yang berimbas pada kenaikan harga tanah dan sewa ruko. Pemilik lahan dan pengusaha kecil di sekitar kampus merasakan keuntungan dari lokasi strategis yang diminati oleh mahasiswa sebagai konsumen utama. Hal ini membuktikan bahwa lokasi dekat dengan infrastruktur pendidikan memberikan dampak ekonomi yang positif bagi pelaku usaha dan pemilik properti.

Peningkatan harga sewa ruko dan tanah menjadi hal yang sepadan bagi para pengusaha kecil yang menikmati pendapatan tetap dari konsumen, terutama mahasiswa yang mengandalkan akses yang mudah ke fasilitas komersial dan perumahan. Contoh nyata ini menunjukkan pentingnya peran infrastruktur pendidikan sebagai motor penggerak pertumbuhan ekonomi lokal, serta menggarisbawahi perlunya perencanaan tata ruang yang mempertimbangkan dampak ekonomi positif dari institusi pendidikan terhadap kawasan sekitarnya.

DAFTAR RUJUKAN

- Bappenas. (2020). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024*. Jakarta: Bappenas.
- Fauzi, A., & Putra, B. (2022). *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ismail, R. (2019). "Dampak Pembangunan Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi Lokal." *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, 18(2), 87-96.
- Johnson, L. (2019). *Infrastructure Development and Its Impact on Local Economic Growth*. *Urban Planning Journal*, 12(3), 215-230.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2019). *Pengaruh Infrastruktur terhadap Nilai Tanah di Wilayah Perkotaan*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Pratama, D., & Widodo, M. (2023). "Peran Infrastruktur Pendidikan dalam Pengembangan Ekonomi Wilayah." *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 31(1), 55-63.
- Raharjo, S., & Widiastuti, H. (2020). *Analisis Ekonomi Wilayah: Dampak Infrastruktur*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish.
- Simarmata, M. (2020). "Kawasan Pendidikan dan Nilai Lahan: Studi Kasus di Perkotaan." *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 29(4), 201-213.
- Suharyono, T. (2021). "Analisis Pengaruh Infrastruktur Pendidikan terhadap Nilai Properti di Kota-Kota Besar." *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Kota*, 25(3), 45-56.
- Suparmoko, M. (2008). *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*. Yogyakarta: BPFE-UGM.
- Subaryono, S. (2019). *Geografi Ekonomi: Konsep dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Yusuf, M., & Nugroho, A. (2018). "Implikasi Pembangunan Infrastruktur pada Nilai Tanah dan Perumahan di Perkotaan." *Jurnal Tata Ruang dan Lingkungan*, 10(1), 39-51.