

PERKEMBANGAN TEORI SEWA TANAH DALAM PERSPEKTIF PEMIKIRAN EKONOMI

Bagus Sumargo¹

ABSTRACT

A history of Land Rent Theories have several opinions, as mazhab of Physiocratic, classical tradition, and new. The different opponions can be understanding for knowing two factors that land value increasingly location to central bussines and fertile soil..

Keywords: *land rent, economic*

ABSTRAK

Pemikiran tentang sewa tanah berkembang mulai zaman praklasik (mazhab physiokratik), klasik, hinga sekarang. Perbedaan meaneanai teori sewa tanah antara pendapat tokoh antarmazhab, menuntun untuk mengetahui teori sewa tanah yang sekarang. Faktor penentu tingginya nilai sewa tanah adalah jarak lokasi tanah tersebut dengan pusat kegiatan ekonomi dan kesuburan tanah dimaksud.

Kata kunci: *sewa tanah, ekonomi*

¹ Staf Peneliti BPS, Jakarta & Staf Pengajar FMIPA, UBiNus, Jakarta

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam ciptaan Tuhan yang ada di bumi ini. Sejalan pertambahan penduduk dan hubungannya dengan kebutuhan hidup untuk bertempat tinggal dan atau kebutuhan hidup lainnya seperti memproduksi makanan, kegiatan industri, dan lain-lain maka tanah menjadi penting dan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Pemilik tanah yang lebih dikenal dengan tuan tanah, tentu akan memanfaatkan tanah tersebut untuk disewakan kepada yang membutuhkannya.

Teori Sewa Tanah menjadi penting mengingat penggunaannya yang bermacam-macam. Pemikiran teori sewa tanah dalam perkembangannya telah dibahas sejak zaman dulu, yaitu mulai zaman Physiokrat, klasik, dan sekarang. Banyak perbedaan dan persamaan antara pandangan berbagai kaum tersebut. Efisiennya nilai tanah ditentukan oleh tingginya harga sewa tanah tersebut. Ternyata faktor yang paling dominan untuk menilai bahwa tanah mempunyai makna Land Value adalah Kesuburannya dan Jarak lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi.

PEMBAHASAN

Teori Sewa Tanah Menurut Mahzab *Physiokratik*

Pemikiran tentang sewa tanah (*land rent*) sebenarnya telah mulai pada zaman praklasik, yaitu pada mazhab physiokratik yang merupakan tahap pendahulu bagi mazhab klasik. Terutama perkembangan pemikiran ekonomi yang telah dikemukakan oleh Francois Quesnay (1694-1774) dan Baron Jaques Turgot (1721-1781) yang dapat dianggap sebagai proses transisi ke arah pemikiran para pakar ekonomi pada mazhab klasik.

Kaum physiokrat kembali pada ajaran tradisional bahwa semua kekayaan berasal dari tanah, hanya tanah yang dapat memberikan hasil melalui apa yang ditanam ke dalamnya. Jadi, surplus satu-satunya itu berasal dari tanah. Tokoh penganut ajaran physiokrat Francois Quesnay berkebangsaan Perancis menganggap tanah sebagai satu-satunya sumber pendapatan dan kekayaan. Hanya sektor pertanianlah yang dapat dianggap produktif karena hanya sektor tersebut yang menghasilkan sisa produk bersih (*product net*), dalam artian adanya selisih (surplus) antara hasil produksi dengan konsumsi.

Tanah merupakan sumber daya produksi yang mengandung kemampuan untuk menghasilkan produksi dalam jumlah dan mutu yang melebihi atau menciptakan suatu surplus bahan mentah yang digunakan dalam proses produksi. Dengan demikian, kegiatan di bidang pertanian menghasilkan produk bersih atau surplus bagi masyarakat secara menyeluruh. Dalam karyanya, yaitu *Analyse du Tableau Economique* (1758), Quesnay menjelaskan bahwa produk netto atau produk bersih bersumber semata-mata pada sektor pertanian. Produk bersih yang dimaksud semuanya diperuntukkan kepada pemilik tanah sebagai sewa tanah dan pemilik tanah menerima sewa sebagai suatu imbalan jasa atas penggunaan tanahnya.

Tokoh Physiokrat lainnya Baron Jaques Turgot, ia mempunyai pemikiran tentang masalah ekonomi masyarakat yang sehaluan dan sejalan dengan pola dan garis pemikiran yang

dikemukakan oleh Quesnay. Sebagaimana juga tercermin pada karyanya yang berjudul *Reflexions Sur La Formation et la Distribution Des Richesses* (1766), Turgot berpendapat bahwa produk bersih yang diciptakan oleh penggarap tanah menjadi sumber satu-satunya yang dapat memelihara kehidupan golongan masyarakat lainnya. Akan tetapi, dalam kenyataannya sebagian besar surplus itu jatuh (dinikmati) oleh pemilik tanah sebagai sewa tanah yang akhirnya bertumbuh menjadi akumulasi modal.

Turgot juga mengungkapkan bahwa besar kecilnya imbalan jasa bagi penggunaan tanah, yaitu tingkat sewa tanah berbeda-beda sesuai dengan perbedaan mutu lahan yang digunakan pada kegiatan produksi yang bersangkutan. Turgot untuk pertama kalinya merumuskan suatu kecenderungan dalam produksi pertanian yang kemudian dikenal dalam teori ekonomi sebagai *Law Diminishing Returns* (LDR). Menurut Turgot, penambahan modal secara berlipat ganda dalam produksi pertanian tidak membawa pelipatan hasil produksinya dengan tingkat yang sepadan dengan tingkat pelipatgandaan modal. Secara absolut hasil produksi itu memang bertambah tetapi secara nisbi penambahan itu semakin menurun dalam perimbangannya terhadap jumlah modal yang digunakan.

Tersedianya luas tanah dengan mutu lahan yang baik selalu terbatas terutama untuk produksi pertanian. Dalam proses peningkatan produksi yang memerlukan tanah yang makin meluas, harus digunakan bidang tanah yang mutu lahannya makin rendah. Hasil pertanian memang bertambah tetapi tingkat pertambahannya semakin berkurang. Mengenai hukum itu akan diterapkan pada teori sewa tanah oleh David Ricardo atau dengan kata lain teori sewa tanah merupakan penerapan LDR. Jadi, pengamatan Turgot mengenai kecenderungan berlakunya LDR mendasari besar kecilnya imbalan jasa berupa sewa tanah bagi penggunaan tanah yang sesuai dengan mutu lahan yang terlibat dalam produksi pertanian merupakan pangkal tolak dari pemikiran Ricardo mengenai teori sewa tanah yang menjadi terkenal dalam teori ekonomi. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam kerangka pemikiran physiokrat telah terkandung benih utama bagi teori ekonomi yang salah satunya menyangkut teori persewaan tanah oleh David Ricardo pada mazhab Klasik.

Teori Sewa Tanah Menurut Mahzab Klasik

Para pemikir ekonomi pada mazhab klasik, diantaranya Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), dan Thomas Robert Malthus (1766-1834) telah meletakkan landasan yang kuat bagi perkembangan ilmu ekonomi. Di dalamnya juga terdapat teori tentang sewa tanah yang satu sama lainnya mengandalkan beberapa pengertian dasar yang telah dipaparkan oleh para tokoh mazhab phsyokrat. Menurut Adam Smith yang terkenal dengan karyanya *Wealth oh Nations* pembayaran uang terbesar untuk membiayai produksi dan distribusi adalah upah, sewa, dan laba.

Mengenai sewa, Smith berpendapat bahwa sewa pada hakekatnya merupakan suatu harga monopoli. Luas tanah yang subur yang dibutuhkan itu terbatas jumlahnya, orang yang memilikinya dapat menarik bayaran tertentu pada para pemakai. Sewa itu bukan merupakan upah tenaga kerja maupun balas jasa bagi para pemilik modal atau investor. Sewa yang tinggi semata-mata akibat kekayaan nasional yang melimpah atau tingkat upah yang tinggi. Dalam analisisnya tentang sewa, Adam Smith telah merintis teori terkenal tentang *Unearned Increment* (penghasilan bukan balas karya).

Selanjutnya, dalam beberapa pemikiran yang terkandung dalam gagasan, Adam Smith telah mengungkapkan bahwa imbalan jasa untuk penggunaan tanah tidak dianggap sebagai faktor

yang menentukan harga, melainkan sewa tanah merupakan residu, unsur residual (sisa hasil) dari harga barang tersebut. Bagian residu itu jatuh pada dan dinikmati oleh pemilik atau penguasa tanah. Menurutnya, sewa tanah bukan merupakan komponen dalam biaya produksi yang menentukan harga barang, melainkan tinggi rendahnya upah (beserta bunga dan laba) yang menjadi faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga barang. Sebaliknya, tinggi rendahnya sewa tanah merupakan sisa hasil dari harga barang itu (setelah dikurangi dengan biaya produksi). Dalam hubungan itu, oleh Adam Smith dengan mengandalkan pemikiran yang telah diungkapkan oleh Turgot sebelumnya yang juga ditunjukkan dengan perbedaan mutu lahan diantara berbagai bidang tanah yang digunakan dalam proses produksi. Menurut Smith, tingkat sewa tanah ditentukan oleh tanah yang subur.

Selanjutnya, lihat teori sewa tanah menurut Malthus. Meskipun analisis Malthus dimaksudkan untuk mendukung teorinya tentang kependudukan, Malthus menyumbangkan suatu konsep yang kemudian diterima menjadi bagian dari teori ekonomi umum dan menjadi alat analisis utama dalam teori klasik, yaitu tambahan hasil yang semakin berkurang. Ia mengembangkan teori tersebut dalam kaitannya dengan masalah tanah. Sebidang tanah tertentu akan menghasilkan lebih banyak dengan menggunakan pupuk dan tenaga kerja tetapi sampai pada suatu titik tertentu tidak menguntungkan lagi menambah pupuk dan tenaga kerja tersebut untuk meningkatkan produktivitas tanah. Kenaikan biaya lagi tidak akan menambah hasil secara proporsional, bahkan jika biaya ditambah terus, hasilnya malah akan berkurang. Imbalan jasa bagi penggunaan tanah dalam proses produksi dikaitkan dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan permintaan meningkat terhadap sumber daya produksi untuk mempertahankan kehidupan manusia. Untuk itu, semakin banyak tanah diperlukan sedangkan di lain pihak bidang tanah yang mengandung mutu lahan yang subur senantiasa terbatas. Namun, permintaan dan kebutuhan terus mendesak sehingga mau tidak mau tetap menggunakan tanah yang mutunya semakin menurun.

Bagian yang paling penting dalam pola dasar pemikiran Malthus dan kerangka analisisnya adalah menyangkut tentang teori sewa tanah dan tentang penduduk. Teori sewa tanah yang dianut Malthus serupa dan sejalan dengan teori yang dikembangkan oleh Ricardo, yaitu dengan berpangkal tolak pada LDR. Menurut Malthus harga pangan yang tinggi disebabkan karena sewa tanah yang tinggi dan sewa tanah yang tinggi disebabkan karena masyarakat kehabisan lahan yang subur sebagai akibat penduduk yang semakin padat. Di zaman Turgot ada anggapan umum seakan-akan berlakunya kecenderungan dalam LDR itu terbatas pada produksi pertanian. Oleh Malthus dijelaskan bahwa kecenderungan tersebut berlaku dalam penggunaan semua sumber daya alam. Oleh karena itu, menjadi semakin sukar untuk menyediakan sumber nafkah untuk kehidupan manusia secara wajar bagi penduduk yang makin bertambah.

David Ricardo dalam bukunya *Principles of Political Economy and Taxation* yang diterbitkan pada tahun 1817 memberikan perhatian utamanya pada masalah distribusi kekayaan karena dalam hal itu menurutnya penjelasan Smith maupun Malthus tidak terlalu memuaskan meskipun ia sendiri banyak belajar dari keduanya. Sewa tanah menurut Adam Smith merupakan suatu harga monopoli, Ricardo sependapat dengan Smith tetapi ia menguraikan lebih lanjut. Seandainya tanah berlimpah ruah jumlahnya seperti halnya udara, setiap orang asal mau mempunyai tanah dan pasti tidak ada harganya. Tanah akan menjadi "barang bebas", menurut Ricardo begitulah asal mulanya. Para petani yang pertama tentu memilih lahan yang paling subur. Akan tetapi, segera setelah lahan subur itu habis maka orang akan mengambil lahan yang tidak begitu subur. Semenjak itu, lahan yang subur mempunyai harga karena tiap jengkal memberikan hasil yang lebih banyak, sementara tidak ada lagi lahan yang seperti itu tersedia. Jika proses yang

demikian itu berlangsung terus dan lahan yang kurang suburpun telah dimiliki orang maka harga lahan yang subur akan makin meningkat.

Lahan yang paling tidak subur akan diolah menjadi lahan pertanian hanya jika hasilnya dapat menutup biaya yang telah dikeluarkan untuk mengerjakan tanah tersebut. Hasil olahan tersebut memang hanya sebesar itu, tidak lebih. Oleh karena itu, sewa atas tanah yang lebih subur bukanlah pembayaran atau balas jasa bagi tenaga kerja tetapi lebih merupakan pembayaran yang timbul hanya karena pemilikan suatu sumber daya alam yang langka. Pembayaran demikian itu oleh Ricardo dinamakan sewa (*rent* tanah) bukanlah suatu balas jasa atau imbalan bagi faktor produksi. Barang siapa yang memiliki atau menguasai tanah yang mutu lahannya lebih baik dari pada tanah akhir di batas (*land on the margin*), mereka itu memperoleh rejeki berupa surplus di atas biaya. Surplus tersebut semakin besar dengan semakin baiknya mutu lahan. Dengan begitu, pihak yang memiliki atau menguasai tanah yang subur, sebenarnya semacam menerima rejeki nomplok dari adanya tekanan kebutuhan dan permintaan yang semakin meningkat. Dalam teorinya tentang sewa tanah, Ricardo menjelaskan bahwa jenis tanah berbeda-beda; ada yang subur, kurang subur, hingga yang tidak subur sama sekali.

Produktivitas tanah yang subur lebih tinggi dan dengan demikian untuk menghasilkan satuan unit produksi diperlukan biaya (biaya rata-rata dan biaya marginal) yang lebih rendah pula. Semakin rendah tingkat kesuburan tanah jelas semakin tinggi pula biaya rata-rata dan biaya marginal untuk mengelolah tanah tersebut. Semakin tinggi biaya maka keuntungan per hektar tanah menjadi kecil pula. Dengan penjelasan di atas maka adalah layak jika sewa untuk tanah yang lebih subur lebih tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang kurang subur. Meskipun Ricardo sependapat dengan Adam Smith bahwa harga alamiah untuk setiap barang didasarkan pada biaya tenaga kerja yang dikeluarkan untuk menghasilkan barang tersebut namun Ricardo tidak setuju jika sewa tanah dimasukkan ke dalam harga alamiah sebagai biaya produksi. Akan tetapi, Ricardo memasukkannya ke dalam harga alamiah biaya tenaga kerja yang dibutuhkan untuk membangun gedung dan mesin (modal). Oleh karena itu, dalam menerima keuntungan pemilik modal mengamblil sesuatu yang dihasilkan tenaga kerja. Dengan demikian, menurut Ricardo terjadi konflik antara majikan dan buruh mengenai masalah pembagian keuntungan. Sewa pada hakekatnya mengurangi keuntungan. Dalam jangka panjang keuntungan cenderung menurun ke titik nol, sementara para tuan tanah akan memperoleh surplus tanpa harus bersusah payah nekerja untuk mendapatkannya.

David Ricardo telah mengembangkan pemikiran Adam Smith secara lebih terjabar dan juga lebih sistematis. Kerangka garis pemikiran Ricardo perihal teorinya tentang nilai dan harga serta teorinya tentang upah juga konsekuen diterapkan dalam teorinya tentang sewa tanah. Hal itu masih dilengkapi dengan ikut memperhatikan berlakunya LDR yang dahulu diungkapkan oleh Turgot pada mazhab physiokrasi sebagai kecenderungan dalam produksi pertanian. Ricardo menyatakan bahwa meningkatnya sewa tanah adalah sebagai akibat kesulitan untuk menyediakan tanah dan pangan bagi penduduk yang bertambah. Kini terlihat bahwa LDR yang berawal dari pemikiran Turgot menjadi dasar dan pangkal tolak bagi teori sewa tanah oleh David Ricardo.

Bantahan Terhadap LDR

Henry C. Carey (1793-1879), seorang pelopor pemikiran ekonomi Amerika, menyumbangkan pemikiran baru dalam bidang ekonomi. Meskipun bukan seorang teoritikus terkenal tetapi mengajukan beberapa pandangan yang menarik. Ia tidak setuju dengan teori Ricardo tentang sewa tanah karena menurutnya penghui pertama yang menetap disuatu tempat sering kali

tidak menempati areal tanah yang berkualitas terbaik tetapi justru areal tanah yang berkualitas rendah. Dengan tepat ia melihat adanya kemajuan pesat di bidang teknologi pertanian yang menyebabkan produksi tanah yang meningkat. Oleh karena itu, ia menyangkal sahnya LDR.

Menurut Henry C. Carey; lahan tanah hanya salah satu sarana produksi, tanah sendiri tidak akan menghasilkan banyak jika tidak diolah sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penghasilan pemilik tanah tidak berbeda dengan penghasilan para pemilik modal atau upah para pekerja. Meskipun teori tentang hal itu tidak begitu kuat dasarnya namun cocok dengan keadaan negara Amerika pada waktu itu. Amerika saat itu mempunyai luas tanah yang melimpah sedangkan tenaga kerja dan modal yang dibutuhkan untuk memanfaatkan areal tanah yang luas itu relatif sedikit. Tanah yang tidak digarap memang hampir tidak bernilai bagi siapapun.

Sewa Merupakan Balas Karya

Henry George (1839-1897), pakar ekonomi Amerika yang paling termashur berhasil memperbaiki teori Ricardo tentang sewa tanah. Ia mempelajari teori distribusi yang umum diterima, yaitu teori yang diandaikan dapat menjelaskan tentang pembagian hasil antara ketiga faktor produksi yang utama, yaitu tenaga kerja, modal, dan tanah. George juga sampai pada suatu kesimpulan bahwa pembayaran berupa sewalah yang merupakan penyebab kemiskinan. Oleh Ricardo dikatakan bahwa tanah yang berkualitas baik mendapatkan sewa dan pembayaran atas sewa itu hanya dikarenakan orang kebetulan memiliki tanah tersebut. Setelah mengesampingkan teori Ricardo tentang upah dan bunga, ia tidak sependapat dengan Ricardo bahwa tuan tanah hanya memeras para pemilik modal. Menurutnya apa yang dilakukan oleh tuan tanah menghambat para pekerja meraih keuntungan dari teknologi produksi yang modern. Selanjutnya, ia menambahkan bahwa para pekerja dapat meraih sedikit keuntungan bila tingkat kemajuan teknologi melaju lebih cepat dibandingkan dengan kenaikan nilai monopoli tanah yang berkualitas baik. Ia berpendapat hal itu terjadi di wilayah yang baru dibuka tetapi tidak pada wilayah yang sudah lama. Disinilah ditemukan suatu sumbangan George yang orisinal dan dapat bertahan sepanjang waktu.

Dikatakannya yang menyebabkan nilai tanah itu sangat tinggi sebenarnya bukanlah karena perbedaan kesuburan tetapi karena pertumbuhan penduduk di sekitar tanah tersebut dan karena kenaikan produktivitas masyarakat pada umumnya. Untuk menjadi kaya raya menurutnya janganlah membeli tanah pertanian yang subur tetapi belilah tanah yang terletak dekat pusat kota yang sedang mekar. Sama sekali tidak menjadi soal apakah sebidang tanah tersebut merupakan tanah yang subur atau tidak. Karena sewa tanah diartikan sebagai imbalan atas penggunaan tanah atau sumber daya alam lainnya, sewa merupakan balas karya.

Teori Sewa Tanah Sekarang

Teori tentang sewa tanah mengalami perkembangan hingga sekarang dan pada akhirnya telah ada definisi yang jelas mengenai hal tersebut. Sumber daya tanah merupakan sumber daya alam yang umumnya terbatas persediannya dibandingkan dengan permintaannya sehingga bersifat langka dan mempunyai nilai. Tanah mempunyai *Opportunity Cost* dalam pemanfaatannya. Penguasaan tanah dapat menunjukkan status sosial, ekonomi atau politik seseorang. Selain itu, tanah dapat juga berfungsi sebagai faktor produksi (input faktor) pada berbagai aktifitas ekonomi seperti pertanian, pemukiman, kegiatan industri, dan lain-lain. Sumber daya tanah digunakan manusia untuk meningkatkan kesejahteraan. Penggunaan tanah pada umumnya sangat tergantung pada kemampuan atau kesuburan dan lokasinya. Hubungan sewa tanah dan lokasi, pertama kali

dibahas oleh seorang ekonomi Jerman Heindrich Von Thunen. Lokasi tanah terhadap pusat kegiatan ekonomi dinyatakan dengan jarak lokasi tanah tersebut dengan pusat kegiatan ekonomi tempat produk atau hasil dari tanah tersebut dijual. Von Thunen menyatakan bahwa "*Economic Rent*" sebidang tanah akan semakin kecil denan semakin jauhnya jarak lokasi tanah tersebut ke pasar (pusat kegiatan ekonomi).

Sewa tanah merupakan konsep penting dalam ekonomi sumber daya tanah. Pada umumnya, orang berpikir bahwa sewa adalah imbalan atau pembayaran yang dibutuhkan untuk penerimaan sebidang lahan atau bangunan pada pemilikinya. Istilah sewa dapat mempunyai arti berikut.

1. *Contract Rent*; sebagai pembayaran dari penyewa kepada pemilik tanah dan pemilik tanah melakukan kontrak sewa dalam jangka waktu tertentu.
2. *Economic Rent* atau *Land Rent* yang merupakan surplus usaha.

Sewa tanah didefinisikan sebagai kelebihan penerimaan dari hasil pemanfaatan tanah yang bersangkutan dengan biaya yang dikeluarkan selain tanah., misalnya tenaga kerja, modal, bahan baku, dan energi yang dipakai untuk mengubah sumber daya alam menjadi barang atau produk. Konsep *rent* dapat didekati dengan pendekatan *Average Value* (per Ha, per m²) yang merupakan selisih antara harga produk yang dihasilkan dari pemanfaatan tanah tersebut dengan biaya rata-rata (tidak termasuk biaya untuk tanah) yang dikeluarkan untuk membeli input yang digunakan dalam menghasilkan produk tersebut. Selain pendekatan *Average Value*, konsep *rent* dapat didekati dengan pendekatan *Marginal Value* yang merupakan selisih antara harga produk terakhir dan biaya per unit input (tidak ternasuk tanah) terakhir yang dipakai untuk menghasilkan tambahan produk terakhir tersebut. Dalam kasus menganggap harga produk konstan dan input tersedia dengan penawaran yang elastis sempurna, pendekatan *Average Value* akan menjadi serupa dengan pendekatan *Marginal Value*.

Sewa tanah sebagai surplus ekonomi dapat terjadi karena kesuburannya dan lokasinya. Pada dasarnya, sewa tanah tersebut merupakan balas jasa untuk pemanfaatan tanah yang dipakai dalam suatu aktifitas.

Land Rent = penerimaan – biaya produksi (selain biaya untuk tanah)
= (produksi x harga/unit produk) - biaya produksi (selain biaya untuk tanah)

Besarnya *Economic Rebt* atau *land rent* akan sangat bergantung pada hal berikut.

1. Jenis penggunaan tanah (hotel, kebun, dan lain-lainnya).
2. Dalam hal-hal tertentu (pertanian) tergantung pada kesuburan tanah tersebut.
3. Teknologi yang dipakai dalam pemanfaatan tanah tersebut.
4. Aksesibilitasnya (terkait dengan jarak tanah ke lokasi pelemparan hasil).

Ditinjau dari aspek ekonomi, pemanfaatan tanah dikatakan makin efisien kalau tanah tersebut menghasilkan *rent* yang semakin tinggi. Besarnya sewa tanah yang mencerminkan pula *land value* besarnya tergantung pada kesuburannya dan lokasi tanah tersebut terhadap pusat kegiatan ekonomi dan produk tanah tersebut dipasarkan. Jarak lokasi tanah dari pusat kegiatan ekonomi terkait erat dengan biaya transportasi. Dengan jarak yang semakin jauh akan menyebabkab biaya transportasi makin besar maka hubungan antara *economic rent* dan jarak bersifat negatif. Artinya, semakin jauh jarak lokasi tanah tersebut dari pusat kegiatan ekonomi tersebut akan semakin kecil *economic rent*nya.

PENUTUP

Simpulan

Perkembangan pemikiran ekonomi mengenai sewa tanah semakin menjurus pada persoalan realitas atau kondisi di suatu wilayah. Pada zaman mazhab Physiokrat, hasil sewa tanah dinikmati oleh para pemilik tanah. Berdasarkan contoh tanah pertanian, Turgot menelurkan teori ekonomi *Law of Diminishing Returns* (LDR). Tokoh mazhab klasik mengatakan bahwa tingkat sewa tanah ditentukan oleh tanah yang paling subur. Keragu-raguan akan kesahihan LDR dan bantahan pendapat kaum klasik diungkapkan oleh Henry C. Carey. Pada akhirnya, teori sewa tanah untuk kondisi sekarang mengkombinasikan pendapat tokoh ekonomi terdahulu, yaitu besarnya sewa tanah yang mencerminkan *Land Value*, tergantung pada kesuburannya dan lokasi tanah tersebut terhadap pusat kegiatan ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

- Delianov. 1995. *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Djojohadikusumoh, S. 1991. *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Hartwick, John M., dan D.O. Nancy. 1986. *The Economics of Natural Resource Use*. New York: Harper and Row Publisher.
- Heilbroner, R.L. 1972.. *Tokoh-tokoh Besar Pemikir Ekonomi*. Jakarta: Yayasan Penerbit UI.
- Soule, G. 1994. *Pemikiran para Pakar Ekonomi Terkemuka, dari Aristoteles hingga Keynes*. Jakarta: Kanisius.