

BAB V
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1 Identifikasi Sebaran Nilai Lahan

Kelas nilai lahan yang paling mendominasi di Kecamatan Umbulharjo adalah kelas tinggi dengan luas 5097229,339 m² yaitu mencakup 62,024% sedangkan untuk kelas yang paling sedikit adalah kelas rendah yaitu 706267,813 m² yaitu mencakup 8.593% dan untuk kelas sedang memiliki luas 5097229.339 m² yaitu mencakup 29.381%. Persebaran kelas Nilai Lahan untuk kelas tinggi tersebar di Kecamatan Umbulharjo, sedangkan untuk kelas sedang berada didekat perbatasan Kecamatan Umbulharjo, dan kelas rendah mengelompok di beberapa tempat secara acak. Untuk tabel luasan persebaran nilai lahan di Kecamatan Umbulharjo berdasarkan kelurahan dapat dilihat pada tabel 15 berikut :

Tabel 15 Tabel Luas Nilai Lahan di Kecamatan Umbulharjo berdasarkan Kelurahannya

DESA	Kelas_HL	Luas	Persentase
Giwangan	Rendah	151927.337	11.644
Giwangan	Sedang	449647.344	34.461
Giwangan	Tinggi	703213.634	53.895
Mujamuju	Rendah	337667.623	21.911
Mujamuju	Sedang	494941.042	32.116
Mujamuju	Tinggi	708473.818	45.972
Pandeyan	Rendah	12549.196	0.895
Pandeyan	Sedang	490750.717	34.990
Pandeyan	Tinggi	899227.480	64.115
Semaki	Rendah	1.306	0.000
Semaki	Sedang	96367.152	15.937
Semaki	Tinggi	508312.705	84.063
Sorosutan	Rendah	107715.220	6.215
Sorosutan	Sedang	645878.074	37.269
Sorosutan	Tinggi	979421.602	56.515
Tahunan	Rendah	52222.383	6.597
Tahunan	Sedang	149951.315	18.943
Tahunan	Tinggi	589415.734	74.460
Warungboto	Rendah	44184.749	5.257
Warungboto	Sedang	87120.842	10.366
Warungboto	Tinggi	709164.366	84.377

Sumber : Hasil Pengolahan 2018

Setiap kelurahan memiliki 3 kelas nilai lahan hanya luasannya saja yang berbeda. Untuk kelas dominan paling banyak di Kelurahan Pandeyan yaitu 89927,704 m² dan yang paling sedikit berada di Kelurahan Semaki yaitu 508312,704 m². Untuk kelas sedang paling banyak berada di Kelurahan Sorosutan dengan luas 646878,073 m² dan paling sedikit berada di Kelurahan Warungboto yaitu 87120,842 m². Untuk kelas rendah paling banyak berada di Kelurahan Mujamuju dengan luas 337667,622 m² dan yang paling sedikit berada di Kelurahan Semaki yaitu hanya 1,306 m².

Peta Nilai Lahan Kecamatan Umbulharjo ini kemudian dianalisis dengan bantuan data harga lahan oleh Badan Pertanahan Negara. Hasil analisis menunjukkan harga lahan yang berada di Kecamatan Umbulharjo bervariasi dan dibagi menjadi 3 kelas yaitu kelas rendah dengan harga Rp 850.000 – Rp 4.866.000, kelas rendah ini paling banyak berada di Kelurahan Mujamuju. Untuk kelas sedang memiliki kisaran harga sebesar Rp 4.867.000 – Rp 8.882.667, kelas sedang ini terpusat di Kelurahan Sorosutan. Untuk Kelas Tinggi memiliki kisaran harga Rp 8.882.669 – Rp 12.900.000 yang terpusat di Kelurahan Pandeyan. Hal ini dapat terjadi dikarenakan Kelurahan Mujamuju memiliki penggunaan lahan sawah yang cukup banyak, dimana sawah merupakan harkat paling rendah dalam penggunaan lahan, sedangkan Kelurahan Sorosutan didominasi oleh penggunaan lahan permukiman dan lahan kosong dimana harkatnya sedang dalam penggunaan lahan, dan Kelurahan Pandeyan memiliki penggunaan lahan perdagangan dan pemukiman dimana harkatnya paling tinggi dalam penggunaan lahan.

Persebaran nilai lahan yang sangat dipengaruhi oleh penggunaan lahan menyebabkan pola-pola tertentu. Seperti pada setiap nilai lahan kelas rendah pasti terdapat penggunaan lahan sawah baik, walaupun aksesibilitas positifnya baik, aksesibilitas negatifnya buruk, dan kelengkapan utilitasnya baik, tetapi jika terdapat penggunaan lahan sawah maka nilai lahannya akan rendah. Untuk nilai lahan kelas sedang memiliki penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif, dan kelengkapan utilitas yang beragam. Sedangkan untuk nilai lahan kelas tinggi penggunaan lahannya didominasi harkat tinggi yaitu permukiman dan jasa, walaupun aksesibilitas positifnya buruk, aksesibilitas negatifnya baik, dan

kelengkapan utilitasnya, jika penggunaan lahannya harkat tinggi seperti permukiman dan industry serta jasa dan perdagangan maka akan tetap tinggi nilai lahannya.

Berdasarkan tabel 16. Yang berisi gambar keadaan dilapangan dapat diketahui bahwa untuk nilai lahan rendah memiliki penggunaan lahan sawah disekitarnya, sedangkan untuk nilai lahan sedang memiliki penggunaan lahan yang beragam, dan untuk nilai lahan tinggi berada di pinggir jalan, tengah kota, yang biasanya merupakan permukiman atau jasa. Tampilan nilai lahan kenyataan dilapangan Kecamatan Umbulharjo dapat dilihat pada tabel 16 sebagai berikut:

Tabel 16 Gambar di Lapangan berdasarkan Kelasnya

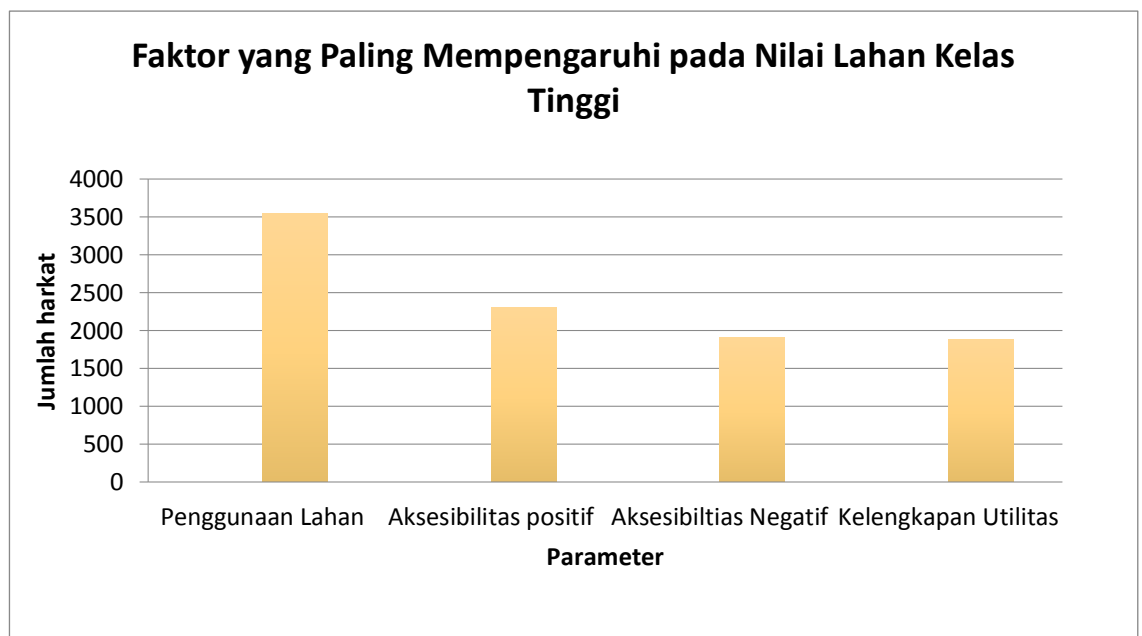
Rendah	Sedang	Tinggi
		
		
		

Sumber : Survei Lapangan

5.2 Faktor yang Paling Mempengaruhi Nilai Lahan di Setiap Kelas

Nilai lahan dipengaruhi oleh beberapa parameter yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif, dan kelengkapan utilitas. Setiap parameter ini memiliki nilai bobot yang berbeda-beda tergantung pada pengaruhnya terhadap nilai lahan. Setiap parameter ini terdapat beberapa faktor yang dominan kemunculannya terhadap nilai lahan. Faktor yang dominan kemunculannya ini dianggap sebagai faktor yang paling mempengaruhi kelas dari nilai lahan. Untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh ini maka dapat dianalisis menggunakan tabel atribut pada software ArcGIS, dengan melihat harkat yang paling sering muncul di setiap parameter pada setiap kelas

5.2.1 Faktor yang Paling Dominan atau Berpengaruh pada Kelas Nilai Lahan Tinggi



Gambar 9 Grafik Faktor yang Paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Tinggi Umbulharjo

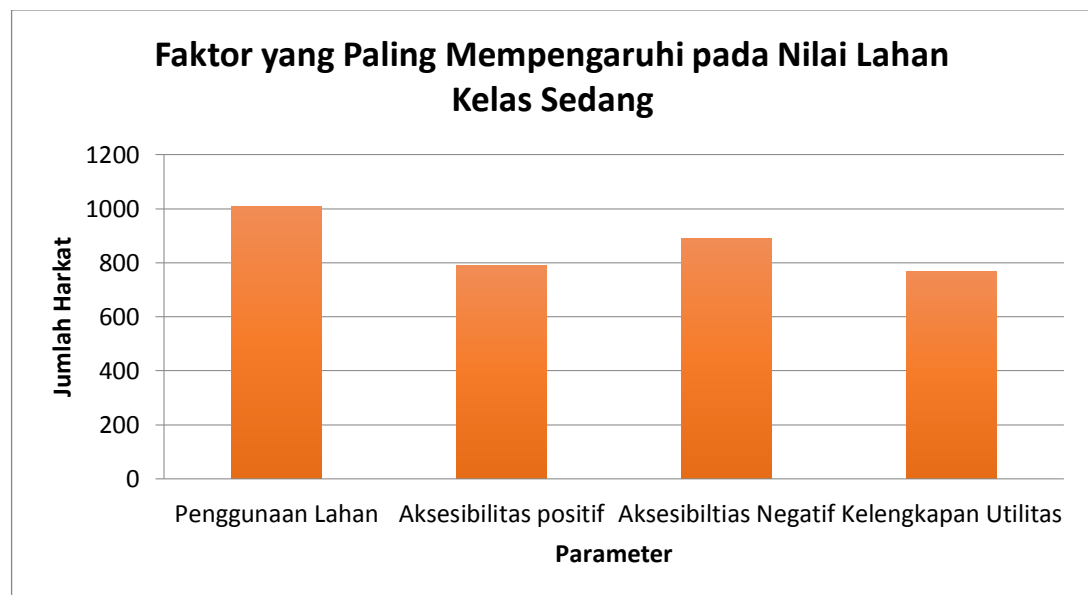
Sumber : Data Atribut Hasil Pengolahan Nilai Lahan pada ArcGIS

Grafik Faktor yang paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Tinggi Kecamatan Umbulharjo menunjukkan faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai lahan kelas tinggi adalah parameter penggunaan lahan. Hal tersebut dapat terjadi

dikarenakan kelas tinggi nilai lahan didominasi oleh penggunaan lahan dengan harkat tinggi yaitu jasa dan permukiman. Jumlah harkat untuk penggunaan lahan mencapai kurang lebih 3500 sedangkan selisi dengan parameter lainnya cukup banyak hingga lebih dari 700 jumlah harkat. Sehingga dapat dikatakan bahwa penggunaan lahan merupakan faktor atau parameter paling berpengaruh terhadap nilai lahan kelas tinggi.

Untuk aksesibilitas negatif dan kelengkapan utilitas memiliki jumlah harkat yang menyerupai yaitu kurang lebih 1800 jumlah harkat. Hal ini yang menyebabkan aksesibilitas negatif tidak terlalu berpengaruh pada kelas nilai lahan tinggi, karena harkatnya tertutup oleh kelengkapan utilitas.

5.2.2 Faktor yang Paling Dominan atau Berpengaruh pada Kelas Nilai Lahan Sedang



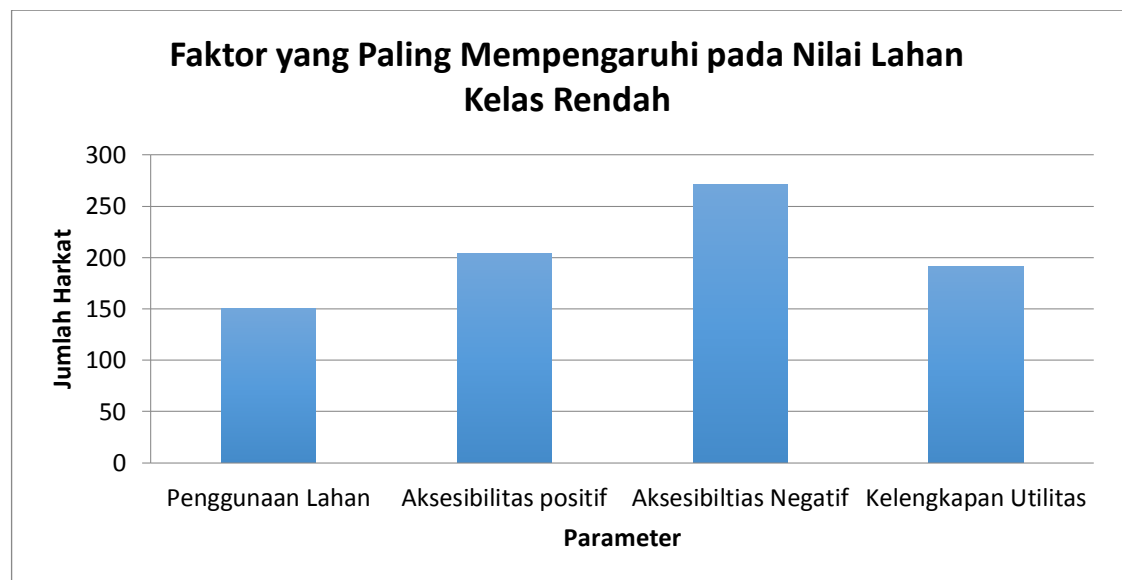
Gambar 10 Grafik Faktor yang Paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Tinggi Umbulharjo

Grafik Faktor yang paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Sedang di Kecamatan Umbulharjo menunjukkan bahwa penggunaan lahan merupakan parameter atau faktor yang memiliki paling banyak jumlah harkat yaitu kurang lebih 1000 jumlah harkat. Jumlah harkat di kelas sedang nilai lahan ini memiliki selisih jumlah harkat yang tidak terlalu jauh. Hanya sekitar 250 jumlah harkat selisih antara setiap parameter. Kelengkapan utilitas merupakan parameter dengan jumlah harkat

paling sedikit yaitu kurang lebih 700 harkat dengan selisih sangat sedikit dengan aksesibilitas positif.

Hal ini menunjukkan bahwa untuk kelas sedang nilai lahan, penggunaan lahan merupakan parameter yang paling berpengaruh dikarenakan untuk parameter lainnya memiliki selisih yang tidak banyak atauimbang sehingga penggunaan lahanlah yang paling menonjol atau berpengaruh.

5.3.3 Faktor yang Paling Dominan atau Berpengaruh pada Kelas Nilai Lahan Sedang



Gambar 11 Grafik Faktor yang Paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Tinggi Umbulharjo

Grafik Faktor yang paling Mempengaruhi Nilai Lahan Kelas Rendah di Kecamatan Umbulharjo menunjukkan bahwa aksesibilitas negative merupakan parameter yang paling berpengaruh dalam kelas rendah nilai lahan. Aksesibilitas negatif memiliki kurang lebih 270 jumlah harkat. Selisih yang dimiliki setiap parameter pada nilai lahan kelas rendah tidak terlalu jauh hanya sekitar 100 jumlah harkat. Semakin baik aksesibilitas negatifnya maka akan semakin buruk nilai lahannya, maka dari itu wajar jika nilai lahan kelas rendah sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas negatif. Rendahnya jumlah harkat pada parameter lainnya disebabkan oleh nilai lahan kelas rendah didominasi oleh faktor-faktor parameter dengan harkat rendah seperti penggunaan lahan sawah yang memiliki harkat satu, aksesibilitas positif dan kelengkapan utilitas didominasi juga oleh harkat satu, karena semakin

buruk aksesibilitas positif dan kelengkapan utilitasnya maka akan semakin buruk nilai lahanya.