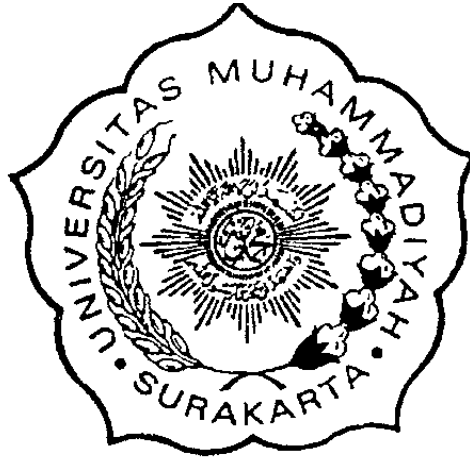


**ANALISIS NILAI LAHAN DAN HARGA LAHAN
KECAMATAN COLOMADU KABUPATEN KARANGANYAR
MENGUNAKAN PENGINDRAAN JAUH DAN APLIKASI
SIG**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada
Jurusan Geografi Fakultas Geografi**

Oleh:

GILANG ARDI SAPUTRA

E100150145

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI
FAKULTAS GEOGRAFI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS NILAI LAHAN DAN HARGA LAHAN
KECAMATAN COLOMADU KABUPATEN KARANGANYAR
MENGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH DAN APLIKASI SIG**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

Gilang Ardi Saputra

E100150145

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen
Pembimbing



Ir. Taryono, M.si

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS NILAI LAHAN DAN HARGA LAHAN
KECAMATAN COLOMADU KABUPATEN KARANGANYAR
MENGUNAKAN PENGINDRAAN JAUH DAN APLIKASI SIG**

**OLEH
GILANG ARDI SAPUTRA
E100150145**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Geografi
Universitas Muhamadiyah Surakarta
Pada hari Jumat, 12 April 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

- 1. Ir. Taryono, M.si
(Ketua Dewan Penguji)**
- 2. Dr. Kuswaji Dwi P, M.Si
(Anggota I Dewan Penguji)**
- 3. Agus Anggoro Sigit, S.Si, M.Sc
(Anggota II Dewan Penguji)**

()

()

()



Drs. Yuli Priyana, M.Si

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 19 Maret 2019

Penulis



Gilang Ardi Saputra

E100150145

**ANALISIS NILAI LAHAN DAN HARGA LAHAN
KECAMATAN COLOMADU KABUPATEN KARANGANYAR
MENGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH DAN APLIKASI SIG**

Abstrak

Kepadatan penduduk tiap tahunnya di Kecamatan Colomadu mengalami peningkatan, yang berpengaruh terhadap kebutuhan penduduk akan lahan, sehingga mengakibatkan terjadinya peningkatan nilai dan harga lahan secara signifikan, ditambah dengan perkembangan wilayah dalam segi perekonomian, fasilitas, aksesibilitas yang meningkatkan daya tarik dari suatu wilayah tersebut menjadi lebih tinggi. Metode penelitian menggunakan metode survei dengan teknik *stratified sampling* dan *purposive sampling*, *stratified sampling* guna untuk mengetahui harga lahan pada tiap kelas nilai lahan sedangkan *purposive sampling* untuk memvalidasi hasil digitasi citra. Metode analisa data menggunakan metode overlay kuantitatif dengan menggunakan 4 parameter mulai dari penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif dan utilitas umum. Hasil penelitian berupa peta agihan nilai lahan dibagi kedalam 3 kelas, beserta dengan agihan harga lahan serta kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan, nilai lahan tinggi 6,663 km² atau 42,42%, nilai lahan sedang 2,276 km² atau 14,56%, dan nilai lahan kelas rendah 6,729 km² atau 43,03%. Harga lahan kelas tinggi 5.651.000,00 – 10.000.000,00, kelas sedang 2.551.000,00 – 5.650.000,00 dan kelas rendah 500.000,00 – 2.550.000,00, lahan yang nilainya sesuai dengan harganya seluas 10,038 km² atau 64,18% dan yang tidak sesuai seluas 5,602 km² atau 35,82% Faktor paling berpengaruh pada nilai lahan kelas tinggi dan sedang adalah penggunaan lahan sedangkan untuk kelas rendah adalah aksesibilitas negatif.

Kata kunci : nilai lahan, sistem informasi geografi, pengindraan jauh, faktor paling berpengaruh

Abstract

Population density increases every year in Colomadu Subdistrict, it affect on population need of land it also caused significant increase land value and land price, additional factor such as regional development from economy, facilities, accessibility and other aspects so that the attractiveness of the region becomes higher. Research method using survey method with stratified sampling and purposive sampling, stratified sampling is used for land prices in every class of land values, and purposive sampling is used for image digitizing validation. The method of analysis is using quantitative overlay method by using 4 parameters as well as landuse, positive accessibility, negative accessibility, public utilities. The results of research are land values distribution map divided into 3 classes, land prices distribution and suitability between land values and land prices. High land value is about 6,663 km² or with percentage 43,03 %; medium land value is about 2,276 km² or 14,56 %; and low land value is 6,729 km² or 43,03 %. High class land prices is about Rp 5.651.000,00 – Rp 10.000.000,00 ; medium class land prices Rp 2.551.000,00 – Rp 5.650.000,00 and low class land prices is about Rp 500.000,00 – Rp 2.550.000,00. The suitability area between land values and land prices is 10,038 km² or 64,18 % and the unsuitability area is 5,602 km² or 35,82 %. The most influential factor in high class land value and medium class land

value is land use, while the factor for low class land value is negative accessibility.

Keywords : Land Value, Geographic Information System, Remote Sensing, The Most Influential Factors.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk pada suatu wilayah akan berakibat pada meningkatnya kebutuhan penduduk akan lahan, baik itu dijadikan sebagai pemukiman, pertanian industri atau yang lainnya, hal ini akan berakibat pada peningkatan nilai dan harga lahan. Sutawijaya, (2004) menyatakan bahwa nilai lahan merupakan nilai ekonomis akan lahan yang dipengaruhi oleh produktifitas dan strategi ekonomi, pada umumnya pengaruh akan fasilitas dan jarak dengan pusat kota akan berpengaruh pada meningkatnya nilai ekonomis lahan. Pemilihan Kecamatan Colomadu sebagai lokasi penelitian dikarenakan Kecamatan tersebut merupakan salah satu kecamatan yang berada di perkotaan, dan memiliki kepadatan penduduk tertinggi di Kabupaten Karanganyar.

Kepadatan penduduk Kecamatan Colomadu menurut data BPS mencapai 51.216 per km², dengan jumlah penduduk mencapai 80110 pada tahun 2016, jumlah ini mengalami peningkatan 7350 dari tahun 2011 yang berjumlah 72760 (Badan Pusat Statistik Kecamatan Colomadu, 2017). Kecamatan Colomadu merupakan Kecamatan terpadat di Kabupaten Karanganyar, pertumbuhan penduduk yang pesat merupakan salah satu penyebab meningkatnya kebutuhan akan lahan di Kecamatan Colomadu. Berdasarkan latar belakang tersebut maka dilakukan penelitian dengan judul “Analisa Nilai Lahan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar Menggunakan Aplikasi SIG dan Pengindraan Jauh”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas didapatkan rumusan masalah sebagai berikut.

- 1) Bagaimana agihan nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?
- 2) Bagaimana agihan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?

- 3) Bagaimana kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?
- 4) Apa saja faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas didapatkan tujuan penelitian sebagai berikut.

- 1) Mengetahui persebaran nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
- 2) Mengetahui besaran harga lahan pada tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
- 3) Mengetahui kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
- 4) Menganalisa faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar

2. METODE

Penelitian menggunakan dua sumber data, primer dan sekunder, data primer diperoleh dengan menggunakan metode *survey*, metode ini dilakukan guna untuk memperkuat dan melengkapi hasil dari data sekunder. Metode analisa data menggunakan metode overlay dengan analisa kuantitatif. Pengambilan sampel menggunakan teknik yang berbeda sesuai dengan parameter yang hendak diukur, teknik pengambilan sampel yang dilakukan antara lain.

- 1) Pengambilan sampel harga lahan menggunakan metode *stratified sampling*, pengambilan sampel kelas nilai lahan bertujuan untuk memperkuat hasil klasifikasi nilai lahan dan untuk mengetahui rata-rata harga lahan di tiap kelas nilai lahan.
- 2) Pengambilan sampel hasil interpretasi dan utilitas umum menggunakan metode *purposive sampling*, dalam *purposive sampling*, pengambilan sampel didasarkan pada pertimbangan tertentu sehingga tidak dilakukan pengambilan sampel secara acak tetapi dilakukan berdasarkan kebijakan peneliti.

2.1 Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data menggunakan metode *overlay* dari kemudian dilakukan *scoring* untuk menentukan skor tiap variabel pada keempat data. Berikut tabel skor tiap variabel pada tiap parameter yang berpengaruh terhadap kelas nilai lahan.

2.1.1 Penggunaan Lahan

Harkat yang nilainya paling tinggi berupa penggunaan lahan perdagangan dan jasa, sedangkan harkat yang paling rendah adalah penggunaan lahan berupa sawah dan tegalan. Berikut pada tabel 1 tentang parameter dan harkat penggunaan lahan.

Tabel 1. Prameter dan Harkat Penggunaan Lahan

No	Unit Pemetaan	Kelas	Harkat
1	Perdagangan dan Jasa	I	4
2	Pemukiman dan Industri	II	3
3	Lahan Kosong	III	2
4	Sawah, Tegalam dan Kebun	IV	1

Sumber: Agustina, 2011

2.1.2 Aksesibilitas Positif

Aksesibilitas positif merupakan parameter yang memberikan pengaruh positif terhadap nilai lahan. Data aksesibilitas positif didapatkan melalui metode *buffering*. Berikut tabel 2 tentang parameter dan harkat aksesibilitas lahan positif.

Tabel 2. Prameter dan Harkat Aksesibilitas Lahan Positif

No	Aksesibilitas	Kelas	Jarak (meter)	Harkat
1	Jarak Terhadap Jalan Arteri	I	< 50	4
		II	50 – 150	3
		III	150 - 500	2
		IV	> 500	1
2	Jarak Terhadap Jalan Kolektor	I	< 50	4
		II	50 – 150	3
		III	150 - 500	2
		IV	> 500	1
3	Jarak Terhadap Jalan Lokal	I	< 50	4
		II	50 – 150	3

No	Aksesibilitas	Kelas	Jarak (meter)	Harkat
		III	150 - 500	2
		IV	> 500	1

Sumber: Meyliana, 1996 dalam Reni Dwi 2015 dengan modifikasi

2.1.3 Aksesibilitas Negatif

Aksesibilitas lahan merupakan parameter yang memberikan pengaruh negative terhadap nilai lahan. Berikut pada tabel 3 tentang parameter dan harkat aksesibilitas lahan negatif.

Tabel 3. Prameter dan Harkat Aksesibilitas Lahan Negatif

No	Aksesibilitas	Kelas	Jarak (meter)	Harkat
1	Jarak Terhadap Sungai	I	< 200	2
		II	>200	1
2	Jarak Terhadap Makam	I	< 200	2
		II	>200	1

Sumber: Meyliana, 1996 dalam Reni Dwi 2015 dengan modifikasi

2.1.4 Kelengkapan Utilitas

Perhitungan kelengkapan utilitas menggunakan data jumlah utilitas pada suatu wilayah dibagi dengan luas wilayah tersebut, berikut rumus perhitungan kelengkapan utilitas di Kecamatan Colomadu:

$$\text{Kelengkapan utilitas umum} = \frac{\text{Jumlah Utilitas Umum}}{\text{Luas Wilayah (Km}^2\text{)}}$$

2.1.5 Klasifikasi Nilai Lahan

Klasifikasi nilai lahan ditentukan menggunakan metode *overlay* dengan rumus sebagai berikut.

$$\text{Nilai Lahan} = \text{PL} + \text{ALP} + \text{KU} - \text{ALN}$$

PL = Penggunaan Lahan

ALP = Aksesibilitas Lahan Positif

ALN = Aksesibilitas Lahan Negatif

KU = Kelengkapan Utilitas

Berdasarkan hasil *overlay* keempat parameter tersebut, kemudian dilakukan perhitungan untuk mengetahui interval harkat tiap kelas nilai lahan.

Rumus perhitungan kelas nilai lahan

$$K_i = \frac{X_t - X_r}{K}$$

Keterangan :

K_i = Interval kelas nilai lahan

X_t = Jumlah nilai tertinggi dala harkat

X_r = Jumlah nilai terendah dalam harkat

K = Jumlah kelas nilai lahan

Jadi perkiraan perhitungan interval kelas nilai lahan:

$$\begin{aligned} K_i &= \frac{X_t - X_r}{K} \\ &= \frac{12 - 2}{3} \\ &= \frac{10}{3} \\ &= 3 \end{aligned}$$

Interval kelas nilai lahan adalah 3 dengan begitu klasifikasi tingkat kelas nilai lahan menjadi sebagai berikut. Tabel 4 tentang klasifikasi nilai lahan.

Tabel 4. Klasifikasi Kelas Nilai Lahan

No.	Kelas	Interval Kelas	Keterangan
1	I	4-8	Rendah
2	II	9-12	Sedang
3	III	>12	Tinggi

Sumber: Penulis

2.1.6 Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga Lahan

Kesesuaian nilai lahan dengan harga lahan diperoleh dari proses *overlay* peta nilai lahan dengan peta agihan harga lahan, sehingga dapat diketahui daerah-daerah yang memiliki nilai lahan yang tidak sesuai dengan harga lahannya. Dinyatakan tidak sesuai apabila lahan dengan nilai lahan kelas tinggi yang seharusnya memiliki harga lahan tinggi, akan tetapi pada kondisi dilapangan tidak semua lahan dengan nilai tinggi memiliki harga lahan yang tinggi. Dinyatakan sesuai apabila nilai lahan kelas tinggi memiliki harga lahan yang tinggi pada dilapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Peta Agihan Nilai Lahan

Nilai lahan dikelompokkan kedalam 3 kelas mulai dari rendah, sedang dan tinggi, pengelompokan ini didapatkan dari proses skoring dengan metode *overlay* dari 4 peta, mulai dari penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif dan utilitas umum.

3.1.1 Penggunaan Lahan

Data penggunaan lahan didapatkan dari proses digitasi dengan menggunakan citra Quickbird dengan skala 1:20.000, didapatkan penggunaan lahan sebagai berikut, tabel 5 tentang penggunaan lahan di Kecamatan Colomadu.

Tabel 5. Penggunaan Lahan Kecamatan Colomadu

No	Penggunaan Lahan	Kelas	Harkat	Luas (km ²)	Presentase
1	Pemukiman	II	3	8,68	55,50
2	Sawah	IV	1	4,65	29,73
3	Tegalan	IV	1	0,37	2,37
4	Kebun	IV	1	0,65	4,16
5	Makam	-	-	0,06	0,38
6	Perkantoran	-	-	0,38	2,43
7	Sekolah	-	-	0,10	0,64
8	Lahan Kosong	III	2	0,01	0,06
9	Industri	II	3	0,39	2,49
10	Pasar	I	4	0,12	0,77
11	Wisata	I	4	0,13	0,83
12	Pertokoan	I	4	0,10	0,64

Sumber : Hasil pengolahan 2019

Penggunaan lahan di Kecamatan Colomadu didominasi oleh penggunaan lahan pemukiman dengan luas 8,68 km² atau 55,50%, hal ini dikarenakan kepadatan penduduk di Kecamatan Colomadu sangat tinggi, penggunaan lahan terbesar kedua adalah sawah, dengan luas 4,65 km² atau 29,73% , lahan sawah terbesar berada di Desa Tohudan sebesar 0,73 km² dan yang terkecil berada di Desa Baturan dengan luas 0,13 km²

3.1.2 Aksesibilitas Positif

Berikut tabel 6 tentang aksesibilitas positif di Kecamatan Colomadu.

Tabel 6. Luasan Aksesibilitas Positif Tiap Kecamatan

Desa	Kelas Aksesibilitas	Harkat	Luas (km ²)	Presentase
Ngasem	I	4	0,68	39,31
	II	3	0,85	49,13
	III	2	0,2	11,56
Bolon	I	4	0,85	40,87
	II	3	0,89	42,79
	III	2	0,34	16,35
Malangjiwan	I	4	1,16	46,03
	II	3	1,08	42,86
	III	2	0,28	11,11
Paulan	I	4	0,58	50
	II	3	0,4	34,48
	III	2	0,18	15,52
Gajahan	I	4	0,23	45,10
	II	3	0,23	45,10
	III	2	0,05	9,80
Blulukan	I	4	0,68	35,99
	II	3	0,92	48,68
	III	2	0,29	15,34
Gawanan	I	4	0,51	37,23
	II	3	0,57	41,61
	III	2	0,29	21,17
Gendongan	I	4	0,55	32,54
	II	3	0,67	39,64
	III	2	0,47	27,81
Tohudan	I	4	0,54	33,75
	II	3	0,67	41,87
	III	2	0,39	24,38
Baturan	I	4	0,88	52,07
	II	3	0,68	40,24
	III	2	0,13	7,69
Klodran	I	4	0,68	46,26
	II	3	0,62	42,18
	III	2	0,17	11,56

Sumber: Hasil pengolahan 2019

3.1.3 Aksesibilitas Negatif

Berikut tabel 7 tentang aksesibilitas negatif di Kecamatan Colomadu.

Tabel 7. Aksesibilitas Negatif Tiap Kecamatan

Desa	Kelas Aksesibilitas	Harkat	Luas (km ²)	Presentase
Ngasem	I	2	1,06	53,27
	II	1	0,93	46,73
Bolon	I	2	0,94	44,34
	II	1	1,18	55,66
Malangjiwan	I	2	1,43	46,73
	II	1	1,63	53,27
Paulan	I	2	0,73	43,45
	II	1	0,95	56,55
Gajahan	I	2	0,3	40
	II	1	0,45	60
Blulukan	I	2	1,13	48,09
	II	1	1,22	51,91
Gawanan	I	2	0,66	43,14
	II	1	0,87	56,86
Gendongan	I	2	0,79	47,02
	II	1	0,89	52,98
Tohudan	I	2	0,87	44,85
	II	1	1,07	55,15
Baturan	I	2	1,23	51,68
	II	1	1,15	48,32
Klodran	I	2	1,02	51
	II	1	0,98	49

Sumber: Hasil pengolahan 2019

3.1.4 Kelengkapan Utilitas Umum

Berikut tabel 8 tentang intensitas utilitas umum di Kecamatan Colomadu.

Tabel8. Intensitas Utilitas Umum

No	Intensitas utilitas umum	Luas (km ²)	Harkat	Presentase
1	Sangat lengkap	2,04	4	13,05
2	Lengkap	1,50	3	9,59
3	Kurang lengkap	9,63	2	61,45
4	Tidak lengkap	2,47	1	15,46

Sumber: Hasil pengolahan 2019

3.1.5 Agihan Nilai Lahan

Nilailahan tinggi di Kecamatan Colomadu sebesar 6,663km² atau 42,42%, nilai lahan sedang seluas 2,276km² atau 14,56%, dan nilai lahan kelas rendah

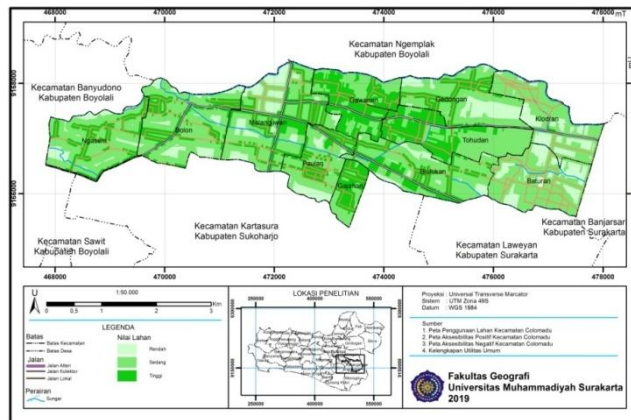
seluas 6,729km² atau 43,03%. Berikut tabel 9 persebaran tiap kelas nilai lahan pada tiap desa di Kecamatan Colomadu.

Tabel 9. Nilai lahan Kecamatan Colomadu Berdasarkan Desa

Desa	Kelas Nilai Lahan	Luas (km ²)	Presentase
Ngasem	Tinggi	0,453	29,61
	Sedang	0,912	59,61
	Rendah	0,165	10,78
Bolon	Tinggi	0,545	33,44
	Sedang	0,869	53,31
	Rendah	0,216	13,25
Malangjiwan	Tinggi	0,817	39,66
	Sedang	0,83	40,29
	Rendah	0,413	20,05
Paulan	Tinggi	0,349	35,61
	Sedang	0,464	47,35
	Rendah	0,167	17,04
Gajahan	Tinggi	0,332	45,48
	Sedang	0,398	54,52
	Rendah	0	0
Blulukan	Tinggi	0,604	36,83
	Sedang	0,870	53,05
	Rendah	0,166	10,12
Gawanan	Tinggi	0,895	68,32
	Sedang	0,414	31,60
	Rendah	0,001	0,076
Gendongan	Tinggi	0,425	23,74
	Sedang	0,992	55,42
	Rendah	0,373	20,84
Tohudan	Tinggi	0,750	50
	Sedang	0,749	49,93
	Rendah	0,001	0,067
Baturan	Tinggi	0	0
	Sedang	0,863	66,70
	Rendah	0,427	33,10
Klodran	Tinggi	0,009	0,763
	Sedang	0,823	69,75
	Rendah	0,348	29,49

Sumber: Hasil pengolahan 2019

Berikut gambar 1 peta persebaran nilai lahan di Kecamatan Colomadu.



Gambar 1. Peta Persebaran Nilai Lahan

3.2 Peta Agihan Harga Lahan

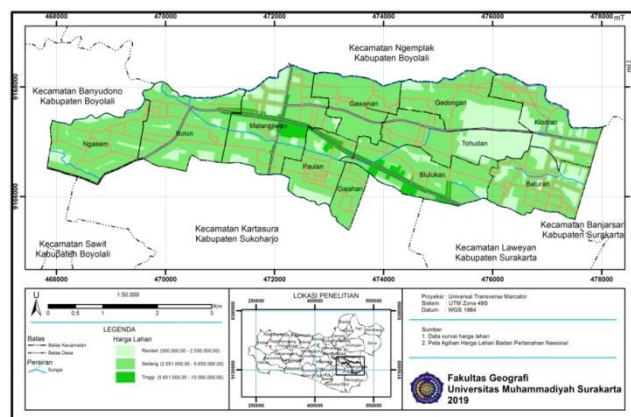
Agihan harga lahan didapatkan dari data Badan Pertanahan Nasional dan survey lapangan dari beberapa sumber, dari pengolahan data diperoleh 3 kelas agihan harga lahan. Berikut tabel 10 tentang harga lahan tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Colomadu.

Tabel 10. Harga Lahan Tiap Kelas Nilai Lahan di Kecamatan Colomadu

No	Kelas Harga Lahan	Luas (km ²)	Presentase	Harha Lahan
1	Tinggi	0,875	5,59	500.000,00 – 2.550.000,00
2	Sedang	11,072	70,79	2.551.000,00 – 5.650.000,00
3	Rendah	3,693	23,62	5.651.000,00 – 10.000.000,00

Sumber: Hasil pengolahan 2019

Berikut gambar 2 tentang persebaran agihan nilai lahan di Kecamatan Colomadu.



Gambar 2. Peta Persebaran Agihan Harga Lahan

3.3 Peta Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga Lahan

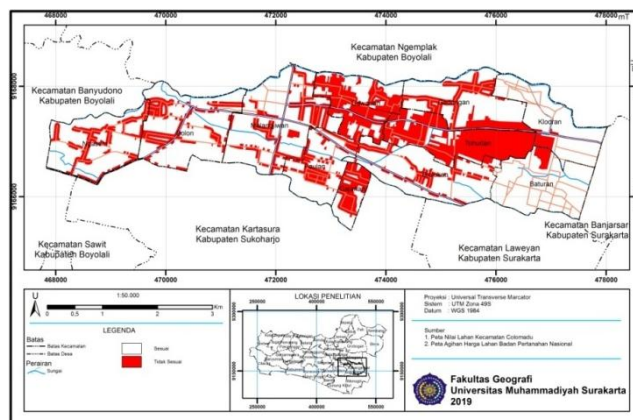
Kesesuaian nilai lahan dengan harga lahan ini didapatkan dari poses *overlay* dari peta nilai lahan dengan peta agihan harga lahan. Berikut peta kesesuaian antara harga lahan dengan nilai lahan di Kecamatan Colomadu, lihat pabel 11 tentang kesesuaian antara harga lahan dengan nilai lahan di Kecamatan Colomadu.

Tabel 11. Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga Lahan di Kecamatan Colomadu

No	Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga lahan	Luas (km ²)	Presentase
1	Sesuai	10,038	64,18
2	Tidak sesuai	5,602	35,82

Sumber: Hasil pengolahan 2019

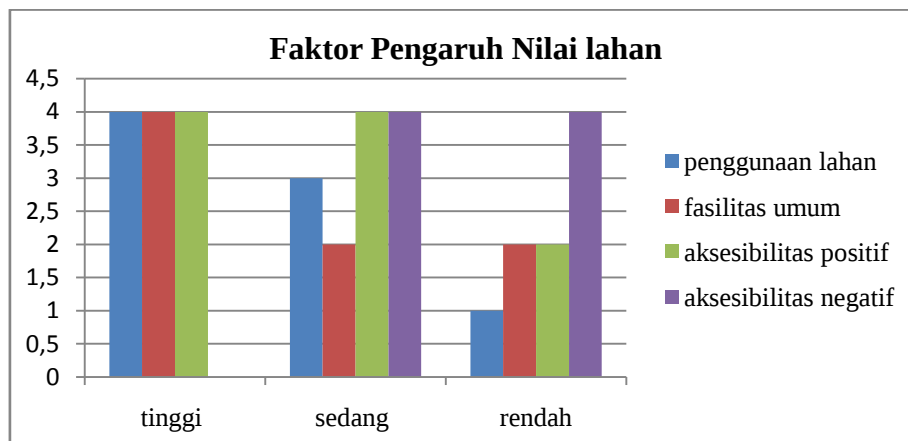
Berikut peta kesesuaian antara harga lahan dengan nilai lahan di Kecamatan Colomadu, tersaji pada gambar 3 tentang kesesuaian antara harga lahan dengan nilai lahan di Kecamatan Colomadu.



Gambar 3. Peta Kesesuaian Nilai Lahan dan Harga Lahan

3.4 Faktor penentu nilai lahan

Faktor dominan tiap kelas nilai lahan dapat dilihat dari tabel atribut pada ArcGIS pada tiap faktor dicari modus harkat atau nilai harkat yang sering muncul pada tiap faktor pada tiap kelas nilai lahan, berikut gambar 4 grafik faktor pengaruh nilai lahan.



Gambar 4. Grafik Faktor Pengaruh Nilai Lahan

Nilai lahan kelas I atau tinggi faktor penentu didominasi oleh penggunaan lahan, utilitas umum dan aksesibilitas positif yang tinggi, dominan memiliki skor 4, dengan kata lain penggunaan lahan pada nilai lahan kelas ini merupakan penggunaan lahan untuk perekonomian dan jasa, dapat berupa pasar atau toko, untuk utilitas umumnya tergolong lengkap dan aksesibilitas positifnya tinggi dengan jarak dari jalan < 50 meter, sedangkan untuk aksesibilitas negatif pada kelas ini cenderung tidak ada, karena pada lahan kelas ini rata-rata berada dipusat kota.

Nilai lahan kelas II atau sedang, faktor penentunya paling tinggi adalah aksesibilitas positif, karena rata-rata nilai lahan kelas sedang berada dekat dengan jalan, hal ini hampir sama dengan nilai lahan kelas tinggi, bedanya terletak pada penggunaan lahannya, penggunaan lahan pada kelas nilai lahan sedang rata-rata didominasi oleh pemukiman dan industri, sedangkan untuk kelengkapan utilitas masuk kedalam kategori sedang dan untuk aksesibilitas negatifnya masuk ke kategori tinggi.

Nilai lahan kelas III atau rendah, faktor yang paling dominan adalah aksesibilitas negatif, hal ini dikarenakan nilai lahan kelas rendah rata-rata berada dipinggiran sungai dan daerah yang dekat dengan pemakaman, sehingga menurunkan nilai atas lahan disekitarnya, sedangkan untuk aksesibilitas positif dan kelengkapan utilitas umum tergolong kategori sedang, karena rata-rata jarak lahan berada sekira 100-150 meter dari jalan, dan untuk penggunaan lahan pada kelas ini didominasi penggunaan lahan sawah, tegalan dan kebun.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- 1) Nilai lahan kecamatan Colomadu didominasi oleh kelas nilai lahan rendah, kelas nilai ini berada di daerah yang letaknya jauh dari pusat kota dengan penggunaan lahan didominasi oleh sawah, tegalan dan dekat dengan aksesibilitas negatif. Kelas nilai lahan tinggi tersebar di daerah yang dilewati oleh jalan kolektor atau daerah dengan jaringan jalan yang padat, dengan kata lain, kelas nilai lahan tinggi merupakan lahan dengan aksesibilitas yang tinggi dan didominasi oleh penggunaan lahan perekonomian dan jasa. Lahan kelas sedang tersebar di tiap wilayah didominasi oleh penggunaan lahan sawah.
- 2) Lahan dengan nilai tinggi memiliki harga kisaran 500.000,00 – 2.550.000,00, lahan dengan kelas sedang memiliki harga kisaran 2.551.000,00 – 5.650.000,00, dan lahan dengan kelas rendah memiliki harga kisaran 5.651.000,00 – 10.000.000,00.
- 3) Lebih dari setengah luas lahan di Kecamatan Colomadu sesuai antara nilai lahan dengan harga lahannya sebesar, lahan yang sesuai pada umumnya merupakan lahan dengan kelas nilai lahan sedang dan rendah, sedangkan untuk lahan yang tidak sesuai merupakan kelas nilai lahan yang didominasi oleh kelas nilai lahan tinggi, hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya minat masyarakat terhadap lahan tersebut, baik itu dipengaruhi oleh aspek ekonomi ataupun sosial.
- 4) Faktor dominan yang berpengaruh terhadap lahan kelas tinggi adalah penggunaan lahan, fasilitas umum dan aksesibilitas positif, sedangkan untuk aksesibilitas negatif cenderung tidak ada, nilai lahan kelas sedang terdapat 2 faktor dominan yaitu aksesibilitas positif dan negatif, untuk penggunaan lahannya didominasi oleh pemukiman dan utilitas umum yang tergolong lengkap, sedangkan untuk kelas nilai lahan rendah faktor dominan yang berpengaruh adalah aksesibilitas negatif, dan penggunaan lahan didominasi oleh sawah, tegalan dan kebun, jarak antara lahan

dengan jalan rata-rata sejauh 150 – 500 m, dan utilitas umum tergolong lengkap.

4.2 Saran

- 1) Kecamatan Colomadu merupakan kecamatan dengan perkembangan penduduk yang tinggi, hal ini berkaitan pada peningkatan kebutuhan akan lahan dan berpengaruh pada peningkatan nilai lahan, sehingga perlu dilakukan analisa pemetaan nilai lahan secara aktual agar informasi lebih akurat.
- 2) Data harga lahan akan lebih baik jika menggunakan data dari Badan Pertanahan Nasional dan didukung dengan data harga lahan dari survei ke notaris PPAT.
- 3) Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji tentang parameter lain yang berpengaruh terhadap nilai lahan, serta mengkaji tentang kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan, karena sering terjadi penyimpangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Sholikhatun, 2011. *Aplikasi Sistem Informasi Geografi untuk Pemetaan Harga Lahan di Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta. Tugas Akhir*. Sekolah Vokasi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik. *Kecamatan Colomadu dalam Angka 2017*. Karanganyarkab.bps.go.id (diakses tanggal 10 September 2018).
- Inderiasari, Reni Dwi. 2015. *Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi Pengindraan Jauh dan Sistem Informasi Geografis. Skripsi*. Universita Muhammadiyah Surakarta. Surakarta
- Sutawijaya Adrian .2004. *Analisa Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang*. Jurnal . Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78.