

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Permasalahan yang terjadi di Indonesia adalah kepadatan penduduk yang tinggi dan pertumbuhan penduduk yang cepat, karena penyebarannya yang tidak proporsional, sehingga menimbulkan problem sosial Menurut (Budiharjo, 2009). Kota Metro menurut data Dinas Kependudukan dan pencatatan Sipil memiliki jumlah penduduk sebesar 173.118 jiwa. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan pembangunan di suatu wilayah perkotaan tentu diikuti dengan penyediaan fasilitas sosial dan ekonomi yang di butuhkan, agar menunjang kehidupan penduduk disekitarnya dalam meningkatkan kesejahteraan sosial. Dalam analisis melibatkan nilai lahan untuk memahami bagaimana faktor-faktor seperti tingkat aksesibilitas lahan, yang dapat mempengaruhi nilai tanah. Pengelolaan fasilitas sarana dan prasarana yang baik dapat membantu dalam memajukan perekonomian suatu daerah, dan mengurangi kemiskinan.

Lahan merupakan area atau wilayah yang ditentukan oleh batas-batas fisik, geografis, atau legal tertentu. Fenomena pertumbuhan penduduk yang cukup pesat sehingga kebutuhan akan lahan untuk bertempat tinggal maupun beraktivitas sosial ekonomi semakin meningkat akan ada permasalahan yang berkaitan pada permasalahan lahan. Selain itu ditinjau dari ketersediaan lahan pada suatu wilayah administratif bersifat terbatas.

Nilai lahan bisa dipengaruhi oleh tingkat kesuburan dan aksesibilitas dilokasi tersebut, nilai penggunaan lahan menurut (Rusdi, 2013) nilai lahan merupakan suatu penilaian atas lahan bersifat secara ekonomis berdasarkan atas kemampuan lahan pada produktivitasnya dan lokasinya. Nilai lahan dipengaruhi oleh keberadaan perpotongan radial road dan ring road. Perpotongan tersebut disebut puncak kecil (mini peaks) sedangkan pusat kota merupakan puncak utama (grand peak). Nilai lahan paling tinggi di pusat kota dan akan menurun berdasarkan fungsi jarak dari pusat kota, namun pada mini peaks pola nilai lahan akan mengalami perubahan. Mini peaks meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan

memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota. Nilai lahan ditentukan oleh jenis penggunaan lahan, dimana aktivitas bangunan yang berada di kawasan ataupun sekitar kawasan tersebut dapat menentukan kemampuan daya dukung terhadap nilai tanah di kawasan tersebut.

Meningkatnya suatu aktivitas di wilayah kota, kebutuhan akan lahan dapat mengalami peningkatan yang signifikan. Nilai lahan dapat diartikan sebagai harga yang ditentukan atau diperkirakan untuk suatu properti atau tanah berdasarkan faktor-faktor tertentu. Faktor-faktor ini dapat termasuk lokasi, ukuran, kondisi dan penggunaan lahan, serta faktor pasar seperti penawaran dan permintaan. Nilai lahan juga dapat dipengaruhi oleh aspek-aspek lain, seperti lingkungan, peraturan dan regulasi, serta faktor-faktor sosial dan ekonomi. Segala aktivitas yang dilakukan diatas lahan, seperti bertempat tinggal, melakukan interaksi sosial, dan menjalankan ektivitas perekonomian. Menurut Vink (1975) lahan merupakan suatu wilayah tertentu di atas permukaan bumi, khususnya meliputi semua benda penyusun biosfer yang dapat dianggap bersifat menetap atau berpindah berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, meliputi atmosfer, tanah, batuan induk, topografi, air, tumbuhan-tumbuhan, binatang, serta akibat-akibat kegiatan manusia pada masa lalu maupun sekarang, yang semuanya memiliki pengaruh nyata terhadap penggunaan lahan oleh manusia, pada masa sekarang maupun masa yang akan datang. Dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan, setiap pengembang wajib mengalokasikan lahan yang bakal dibangun untuk dijadikan fasilitas sosial maupun fasilitas umum.

Nilai lahan dapat diukur dengan beberapa metode, seperti metode perbandingan, metode penghasilan, dan metode biaya. Metode penghasilan melibatkan perkiraan pendapatan yang dihasilkan dari properti dan nilai investasi saat ini untuk menghitung nilai lahan. Sedangkan, metode biaya melibatkan perkiraan biaya untuk membangun properti baru pada lokasi yang sama, dan kemudian mengurangi biaya tersebut untuk memperoleh nilai lahan.

Perkembangan nilai lahan sendiri dapat dipengaruhi oleh adanya beragam faktor penentu. Alterman (2012) menyatakan pergerakan nilai lahan umumnya disebabkan

oleh adanya intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang lahan. Sementara intervensi publik berupa peraturan terkait tata ruang mempengaruhi nilai lahan dari sisi (penawaran). Tanah mempunyai nilai ekonomis dimana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga (Eckert 1990).

Kota Metro merupakan salah satu daerah otonomi dan kota yang berada di Provinsi Lampung yang perkembangan dalam pembangunan kota yang sangat pesat, seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial maupun ekonomi. Perkembangan ini memberikan dampak yang semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk memenuhi kebutuhan dasar, dan untuk memenuhi kebutuhan pangan, papan dan kegiatan sosial ekonomi. Kepadatan penduduk dapat di lihat pada Tabel 1.1 berikut.

Table 1.1 Jumlah Kepadatan Penduduk Kota Metro tahun 2021.

Kecamatan	Jumlah Penduduk			Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
	Laki – laki	Perempuan	Total	
Metro Pusat	27.549	27.120	54.579	4.661
Metro Utara	16.452	15.961	32.413	1.650
Metro Barat	14.313	14.145	28.458	2.523
Metro Timur	19.993	19.956	39.949	3.391
Metro Selatan	8.973	8.746	17.719	1.236
<b>Total</b>	<b>87.190</b>	<b>85.928</b>	<b>173.118</b>	<b>2.518</b>

Sumber: Dinas Kependudukan dan pencatatan Sipil dalam angka 2021

Kecamatan Metro Pusat merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kota Metro merupakan kecamatan yang memiliki distribusi kepadatan penduduk paling banyak jika dibandingkan dengan 4 kecamatan lainnya. Hasil tinjauan kebijakan yang termuat dalam rencana detail tata ruang Kecamatan Metro Pusat 2021, tujuan penataan Kecamatan Metro Pusat merupakan bagian wilayah perencanaan Kota Metro sebagai pusat bisnis, pelayanan pemerintahan, pelayanan sosial, pelayanan pendidikan. Pertambahan penduduk ini dapat mempengaruhi sempitnya lahan permukiman yang ada di Kota Metro khususnya di Kecamatan Metro Pusat yang mempunyai fasilitas sebagai penunjang kegiatan sosial ekonomi penduduk dalam keseharian sehingga kebutuhan akan lahan terus meningkat.

Potensi nilai lahan yang ada di wilayah Kecamatan Metro Pusat. Penelitian ini dilakukan guna mengetahui nilai harga lahan yang berbatas jalan arteri antara tiap desa guna mengetahui harga lahan di lokasi penelitian Penulis melakukan penelitian dengan judul Analisis Nilai Lahan Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Provinsi Lampung.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Kecamatan Metro Pusat salah satu Kecamatan yang mengalami pengembangan yang cukup pesat dalam bidang perekonomian, kemudian akan berpengaruh kepada aksesibilitas yang tersedia akan fasilitas sosial ekonomi sebagai penunjang sarana dan prasarana kegiatan masyarakat yang berpengaruh terhadap nilai lahan yang berada di wilayah Kecamatan Metro Pusat. Berdasarkan dengan hal tersebut pertanyaan yang dihadirkan dalam penelitian sebagai berikut.

1. Bagaimana penggunaan nilai lahan dapat menjadi acuan terhadap kondisi lahan di Kecamatan Metro Pusat?
2. Bagaimana agihan nilai lahan di Kecamatan Metro Pusat?
3. Bagaimana faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Metro Pusat ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Memetakan nilai lahan di Kecamatan Metro Pusat?
2. Menganalisis agihan nilai lahan di Kecamatan Metro Pusat?
3. Menganalisis faktor - faktor penentu yang mempengaruhi nilai lahan di

Kecamatan Metro Pusat ?

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai kegunaan sebagai berikut:

1. Manfaat dari hasil penelitian dapat menjadi referensi dan informasi dasar nilai lahan yang ada di wilayah penelitian.
2. Sebagai syarat kelulusan dalam menyelesaikan Pendidikan sarjana strata satu di Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Sebagai masukan kepada instansi terkait dalam hal perencanaan dan pembangunan dalam hal tata guna lahan.

#### **1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya**

##### **1.5.1 Telaah Pustaka**

###### **1.5.1.1 Konsep Ruang dan Wilayah**

Pengertian secara geografi umum, yang dimaksud ruang adalah seluruh permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfer, tempat hidup, manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan. Ruang terdiri dari lahan dan atmosfer. Lahan dapat dibedakan menjadi tanah dan perairan. Ruang termasuk bagian dari alam yang dapat menimbulkan suatu pertentangan jika tidak diatur dan direncanakan secara baik dalam penggunaan dan pengembangannya. Sedangkan menurut geografi regional ruang merupakan suatu wilayah yang mempunyai batasan geografi yaitu batasan menurut keadaan fisik, batasan sosial, atau pemerintahan terjadi pada sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah dibawahnya, serta lapisan udara di atasnya. Tata ruang juga perlu memperhatikan struktur dan pola dari sebuah tempat berdasarkan sumber daya alam dan buatan yang tersedia, serta aspek administratif dan aspek fungsional. Hal ini berguna untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan demi kepentingan generasi sekarang dan yang akan datang.

Ruang menurut UU No.26 tahun 2007, Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang udara, dan ruang lautan sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan aktifitas guna keberlangsungan hidupnya. Sedangkan menurut Rustiadi *et al* .(2003) Ruang

yang dimaksud dalam system tataruang, secara alamiah adalah atmosfer yang terdiri atas sebagian dari geosfer (permukaan kulit bumi hingga kedalaman 3 meter dalam tanah dan 200 meter di bawah permukaan laut) dan sebagian dari atmosfer (kira – kira 30 meter diatas permukaan tanah). Sedangkan objek geografi dapat dibedakan menjadi dua, yaitu fenomena geosfer, dan sudut pandang yang berupa keruangan, kelingkungan dan kewilayahan.

### **1.5.2 Lahan**

Lahan adalah suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah, iklim, relief, hidrologi, dan vegetasi, adanya faktor tersebut yang mempengaruhi potensi penggunaannya. Lahan merupakan wilayah atau area tertentu yang mencakup permukaan bumi yang dapat ditempati, dimanfaatkan, atau digunakan oleh manusia yang membentuk adanya sistemasi struktural dan fungsional. Terdapat dua macam dari harkat lahan seperti kemampuan dan kesesuaian.

### **1.5.3 Nilai Lahan**

Nilai lahan yaitu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan prokduktivitas dan strategi nilai ekonomis, sementara itu harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasarannya (Yunus, 2012). Selain itu lahan merupakan suatu daerah dipermukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu yang meliputi biosfer, atmosfer, tanah, lapisan geologi, hidrologi, populasi tanaman dan hewan serta hasil kegiatan manusia masa lalu dan sekarang, mempunyai pengaruh terhadap fungsi lahan oleh manusia pada masa sekarang dan masa yang akan datang. (FAO dalam Sitorus, 2004).

Faktor fisik lahan memberikan pengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia dari waktu ke waktu. Oleh karena itu dalam mengefektifkan dan mengoptimalkan penggunaan lahan diperlukan adanya tata guna lahan dan pembagiannya menurut kemampuan lahan yang ada sehingga lahan tersebut dapat 7 dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang sesuai dan memperoleh nilai tambah. Di dalam Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota sebagai Lampiran Peraturan Kementrian Pekerjaan Umum no.

20 tahun 2011, menyebutkan bahwa setiap kawasan direncanakan dengan memperhatikan antar kegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut. Definisi lebih lanjut bahwa penggunaan lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan persil.

Menurut Reni Dwi (2016) nilai lahan merupakan representasi dari ukuran kemampuan lahan dalam memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan, sedangkan harga lahan merupakan ukuran harga nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar lahan. Nilai dan harga lahan memiliki arti yang berbeda, keduanya mempunyai kaitan yang erat satu sama lain, bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan.

#### **1.5.4 Faktor penentu nilai lahan**

Penentuan agihan nilai lahan terdapat beberapa indikator yang diantaranya meliputi penggunaan lahan, aksesibilitas positif meliputi terhadap jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal, aksesibilitas negatif kondisi yang membuat sulit atau tidak memungkinkan untuk mengakses, memanfaatkan lahan, terdapat kesulitan, kelengkapan utilitas mengacu pada kemudahan dalam mengakses sarana prasarana pada suatu wilayah.

##### **1.5.4.1 Penggunaan Lahan**

Penggunaan lahan memiliki hubungan yang erat dengan nilai lahan. Nilai lahan dapat dipengaruhi dari kesuburan dan lokasi lahan tersebut. Lahan yang subur dapat memberikan output yang lebih besar pula, sehingga dapat memberikan nilai dan harga lahan yang lebih tinggi. Semakin tinggi aksesibilitas, maka keberadaan kegiatan konsumen terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat. Penggunaan lahan (land use) mempunyai arti sama dengan lahan yaitu merupakan tempat tinggal, lahan usaha, lapangan olah raga, rumah sakit dan areal pemakaman. Sedangkan penutup lahan (land cover)

cenderung mengarah ke vegetasional dan buatan manusia atas lahan untuk mencukupi kebutuhan manusia (Lindgren,2005). Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 2008). Penggunaan lahan memegang peran penting dalam menentukan nilai lahan karena nilai lahan akan meningkat jika penggunaan lahan yang ada di daerah tersebut dan sekitarnya bersifat menguntungkan.

#### 1.5.4.2 Klasifikasi Penggunaan Lahan

Klasifikasi penggunaan lahan merupakan proses mengelompokkan dan mengategorikan lahan menjadi berbagai jenis penggunaan berdasarkan tujuan atau aktivitas yang dilakukan di atasnya. Hal ini dilakukan untuk memahami pola pemanfaatan lahan dalam suatu wilayah dan dapat digunakan sebagai dasar dalam perencanaan pembangunan, pengelolaan lingkungan.

Nilai lahan pada Tabel 1.2 menunjukkan nilai penting dari setiap pemanfaatan lahan dalam klasifikasi yang mempengaruhi distribusi nilai lahan.

Tabel 1. 2 Klasifikasi Penggunaan Lahan

No	Bentuk Penggunaan Lahan	Kelas	Harkat
1	Perdagangan dan Jasa	I	4
2	Pemukiman dan Industri	II	3
3	Lahan Kosong	III	2
4	Lahan Pertanian	IV	1

Sumber: Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

Penggunaan lahan mengacu pada cara-cara di mana lahan dipergunakan atau dimanfaatkan oleh manusia untuk berbagai keperluan. Klasifikasi penggunaan lahan dapat bervariasi dari pertanian, pemukiman, industri, komersial, konservasi alam, transportasi, rekreasi, hingga infrastruktur. Penggunaan lahan dapat berbeda-beda di setiap wilayah tergantung pada kebutuhan dan kebijakan setempat. Penting untuk mengelola penggunaan lahan dengan bijak agar dapat memenuhi kebutuhan manusia sekaligus mempertahankan kelestarian lingkungan alam.

#### **1.5.4.3 Aksesibilitas Lahan**

Aksesibilitas tanah mengacu pada seberapa mudah untuk mencapai atau mengakses tanah. Aksesibilitas terhadap lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti infrastruktur transportasi, jarak dari pusat kota atau kawasan metropolitan, dan jenis budidaya di kawasan tersebut.

Aksesibilitas tanah tinggi, berarti tanah tersebut mudah diakses dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat. Hal ini dapat memberikan dampak positif terhadap potensi pengembangan dan nilai properti kawasan tersebut. Jika properti tersebut dekat dengan jalan raya utama atau stasiun kereta api, misalnya, aksesibilitasnya bagus. Namun, jika aksesibilitas negara tersebut buruk, berarti negara tersebut sulit atau terbatas untuk dijangkau. Aksesibilitas lahan terbagi menjadi

##### **A. Aksesibilitas lahan positif**

Aksesibilitas lahan yang mengacu terhadap akses jalan dan jarak ke pusat infrastruktur, jika lokasi lebih dekat dengan aksesibilitas tanah positif daripada nilai tanah semakin tinggi. Metode untuk menentukan reachability positif yaitu membuat buffer atau memberikan batas untuk menentukan jarak jalan dan pusat administrasi. Menilai aksesibilitas lahan penting untuk perencanaan kota, pengembangan real estat, dan keputusan investasi. Aksesibilitas yang baik dapat meningkatkan nilai properti dan memfasilitasi kegiatan ekonomi dan sosial di kawasan tersebut.

Table 1.3 menunjukkan nilai lahan positif memiliki terdapat parameter nilai dan kelas guna menentukan jarak antara jalan arteri, local, dan jarak ke pusat pemerintahan dalam penentu aksesibilitas positif terhadap nilai suatu lahan.

Tabel 1. 3 Kelas dan Harkat Parameter lahan Positif

No	Parameter Aksesibilitas Lahan Positif	Kriteria Jarak	Kelas	Harkat
1	Jarak Terhadap Jalan Arteri/Kolektor	<50	I	3
		50-150	II	2
		>150	III	1
2	Jarak Terhadap Jalan Lokal	<50	I	3
		50-150	II	2
		>150	III	1
3	Jarak Terhadap Lembaga Pendidikan	<50	I	3
		50-150	II	2
		>150	III	1
4	Jarak Terhadap Lembaga Pendidikan	<50	I	3
		50-150	II	2
		>150	1	III

Sumber : Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

Aksesibilitas lahan positif berdasarkan perhitungan nilai parametrik menghasilkan kelas aksesibilitas lahan positif terdapat pada tabel dengan rincian pada tabel 1.4 sebagai berikut.

Tabel 1. 4 Klasifikasi Parameter Lahan Positif

Akseibilitas Lahan Positif	Keterangan	Klas	Harkat
15-18	Tinggi	I	3
12-15	Sedang	II	2
8-11	Rendah	III	1

Sumber: Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

## B. Akseibilitas lahan negatif

Aksesibilitas lahan negatif mengacu pada kondisi yang membuat sulit atau tidak memungkinkan untuk mengakses, memanfaatkan lahan, dan berdampak menyebabkan isolasi sosial dan ekonomi bagi mereka yang tinggal di daerah tersebut. Beberapa faktor yang dapat menyebabkan aksesibilitas lahan menjadi negatif termasuk:

1. Faktor Sosial dan Ekonomi: Aksesibilitas lahan juga dapat dipengaruhi oleh faktor sosial dan ekonomi. Misalnya, jika suatu lahan berada di wilayah dengan tingkat kemiskinan tinggi atau infrastruktur yang kurang berkembang, maka aksesibilitasnya akan terhambat.

2. Jarak dari infrastruktur utama: Jika suatu lahan terletak jauh dari jaringan jalan utama, stasiun kereta api, bandara, atau pelabuhan, maka aksesibilitasnya akan terpengaruh. Jarak yang jauh dapat menyulitkan akses ke pasokan, transportasi, dan layanan penting lainnya.
3. Ketidak terjangkau transportasi: Jika tidak ada sistem transportasi umum yang dapat mencapai lahan tersebut, atau jika transportasi terbatas atau tidak memadai, maka aksesibilitas lahan akan terpengaruh. Hal ini akan mempersulit penduduk atau pengguna lahan lainnya untuk mencapai dan meninggalkan area tersebut.
4. Kondisi jalan yang buruk: Jalan yang rusak, tidak beraspal, atau tidak terawat dengan baik dapat menghambat aksesibilitas lahan. Jika jalan tidak dapat dilalui dengan aman atau mudah, maka akan mempengaruhi kemampuan orang atau kendaraan untuk mencapai lahan tersebut.
5. Keterbatasan aksesibilitas fisik: Beberapa lahan mungkin memiliki fitur geografis atau alami tertentu yang membatasi akses fisik. Misalnya, lahan yang dikelilingi oleh sungai, rawa dapat menyulitkan akses ke area tersebut.

Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi aksesibilitas lahan negatif dan bekerja menuju solusi yang dapat meningkatkan aksesibilitas dan pemanfaatan lahan secara adil dan berkelanjutan. Metode yang digunakan dalam menentukan tingkat aksesibilitas lahan negatif dengan membuat *buffer* atau memberi batasan untuk mengetahui jarak terjadinya sumber polusi, sungai, maupun makam yang terdapat di wilayah tersebut.

Tabel 1.5 Menunjukkan klasifikasi nilai harkat dan kelas yang menunjukkan jarak terhadap terjadinya sumber polusi, sungai, maupun makam sebagai penentu aksesibilitas lahan negatif yang terdapat di indikator lahan, sebagai berikut.

Tabel 1.5 Kelas dan Harkat Parameter Lahan Negatif

No	Parameter Aksesibilitas Lahan Negatif	Kriteria Jarak(m)	Kelas	Harkat
1	Jarak terhadap sungai	<200	I	2
		>200	II	1
2	Jarak terhadap makam	<200	I	2
		>200	II	1

Sumber: Meyliana 1996 dalam Iswari, 2013

Tabel 1.5 Menunjukkan klasifikasi parameter lahan negatif yang memberikan keterangan dalam penentuan tinggi rendah suatu lahan, klasifikasi lahan negatif dapat dilihat pada tabel 1.6 berikut.

Tabel 1.6 Klasifikasi Parameter lahan Negatif

Aksesibilitas Lahan Negatif	Keterangan	Harkat	Klas
5-6	Tinggi	2	I
3-4	Rendah	1	II

Sumber: Meyliana, dalam Reni Dwi, 2016

#### 1.5.4.4 Kelengkapan Fasilitas Umum

Kelengkapan fasilitas merujuk pada tingkat ketersediaan, keberadaan, dan kualitas fasilitas yang diberikan dalam suatu komunitas atau daerah, adanya sarana penunjang yang baik dalam pelayanan terhadap masyarakat maka aksesibilitas nilai lahan akan terpengaruh semakin tinggi dan sebaliknya apabila fasilitas kurang memadai pada wilayah tersebut maka nilai lahan semakin rendah.

Perhitungan kelengkapan fasilitas yang ada di Kecamatan Metro Pusat dapat menghitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Intensitas Kelengkapan Utilitas} = \frac{\text{Jumlah Utilitas Umum}}{\text{Luas Desa } km^2}$$

Faktor penentu nilai lahan dapat di tentukan berdasarkan parameter nilai lahan ditentukan oleh keterjangkauan lahan dan penggunaan lahan. Dapat lihat pada tabel 1.7 parameter dalam penentu nilai lahan.

Table 1.7 Parameter Nialai Lahan

No	Faktor Penentu Nilai Lahan	Parameter Nilai Lahan
1	Bentuk penggunaan lahan	- Perdagangan dan jasa - Permukiman dan industri - Kebun/Tegalan - Sawah
2	Aksesibilitas	- Jarak terhadap arteri - Jarak terhadap kolektor -Jarak terhadap terhadap pusat pemerintahan
3	Kelengkapan fasilitas umum	- Jumlah fasilitas kesehatan - Jumlah fasilitas pendidikan - Jumlah fasilitas peibadatan - Jumlah sarana perdagangan

Sumber : Wijaya, 2006

#### 1.5.4.5 Klasifikasi Nilai Lahan

Klasifikasi nilai lahan proses mengategorikan lahan berdasarkan faktor-faktor tertentu untuk menentukan nilai ekonomis atau potensi penggunaannya. Klasifikasi ini dapat dilakukan untuk berbagai tujuan, seperti penilaian properti, pengembangan perkotaan, perencanaan tata ruang, atau analisis investasi. Dalam menentukan parameter nilai lahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

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

Keterangan :

PL : Penggunaan lahan

KU : Kelengkapan Utilitas

ALP : Aksesibilitas Lahan

ALN : Aksesibilitas Lahan Negatif

### 1.5.2 Penelitian Sebelumnya

Sarifah Fakhria Hanifati(2016). Program Studi Geografi fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta penelitian berjudul “Analisis Nilai Lahan Di Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta Dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi” Tujuan yang hendak di capai Mengestimasi agihan nilai lahan di daerah penelitian, dan menganalisis faktor dominan yang menyebabkan variasi nilai lahan di kecamatan Mantrijeron. Metode ekstraksi data Citra pengindraan jauh dengan teknik survei stratified random sampling yaitu yaitu pengambilan sampel dengan memperhatikan tingkatan di dalam populasi, berdasarkan delapan unsur interpretasi dari citra Quickbird Tahun 2012 dan diolah dengan sistem informasi geografi. Hasil berupa peta Penggunaan Lahan diperoleh dari interpretasi Citra Quickbird dengan digitasi on screen menggunakan ArcGIS 10.1. Berdasarkan hasil cek lapangan diperoleh tingkat ketelitian yang dihasilkan adalah 88,33% dan layak dijadikan data penelitian. Penggunaan lahan di Kecamatan Mantrijeron sebagian besar berupa permukiman yang terlihat menyebar dan penggunaan lahan perdagangan & jasa yang terdapat disepanjang jalan kolektor.

A. Yunastiawan Eka Pramana (2017) Sekolah Tinggi Teknologi Nasional (STTNAS) Yogyakarta penelitian berjudul “Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta” dengan tujuan Pemahaman mengenai nilai lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya terkait penataan ruang. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan perlu diidentifikasi perkembangan fisik perkotaan beserta kebijakan untuk mengendalikan perkembangan fisik perkotaan secara efektif dan efisien. Penelitian menggunakan pendekatan studi kasus memungkinkan peneliti untuk memadukan metode kuantitatif dan kualitatif, Secara spesifik, penelitian ini menggunakan ragam studi kasus *co-variance case study*.

Wahyu Widi Pamungkas (2022). Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Negeri Yogyakarta, “Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi” dengan tujuan Menyusun informasi tentang perkembangan struktur penggunaan lahan di Kecamatan Sewon. Menyusun informasi tentang pola penggunaan lahan. Menganalisis dinamika harga dan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun. Menganalisis pengaruh jarak dari Kota Yogyakarta terhadap harga lahan di Kecamatan Sewon. Metode yang digunakan dalam penelitian pengumpulan data yang digunakan interpretasi citra, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data SIG berupa analisis nearest -neighbour, service area, buffer, scoring dan overlay serta analisis statistik regresi. Hasil yang di dapat dari penelitian perkembangan struktur penggunaan lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009-2014 mengalami perubahan sebesar 2,283 km<sup>2</sup> atau sebesar 8,12% lahan. terdapat 3 pola penggunaan lahan di Kecamatan Sewon dengan analisis nearest-neighbour, yaitu pola spasial menyebar, mengelompok dan random/acak.

Tabel 1.8 Penelitian Sebelumnya

Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil	Perbedaan
Sarifah Fakhria Hanifati (2016)	Analisis Nilai Lahan Di Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta Dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan SIG	Mengestimasi agihan nilai lahan di daerah penelitian, dan menganalisis faktor dominan yang menyebabkan variasi nilai lahan di kecamatan Mantrijeron	teknik survei <i>stratified random sampling</i> yaitu pengambilan sampel dengan memperhatikan tingkatan di dalam populasi, berdasarkan delapan unsur interpretasi dari citra Quicbird Tahun 2012 dan diolah dengan sistem informasi geografi	Peta Penggunaan Lahan diperoleh dari interpretasi Citra Quickbird dengan digitasi <i>on screen</i> menggunakan ArcGIS 10.1. Berdasarkan hasil cek lapangan diperoleh tingkat ketelitian yang dihasilkan adalah 88,33% dan layak dijadikan data penelitian. Penggunaan lahan di Kecamatan Mantrijeron sebagian besar berupa permukiman yang terlihat menyebar dan penggunaan lahan perdagangan & jasa yang terdapat disepanjang jalan kolektor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terletak pada tujuan</li> <li>- Wilayah penelitian</li> <li>- Penggunaan Metode ekstraksi data Citra penginderaan jauh untuk mendapatkan data digital parameter nilai lahan, dan metode overlay</li> </ul>

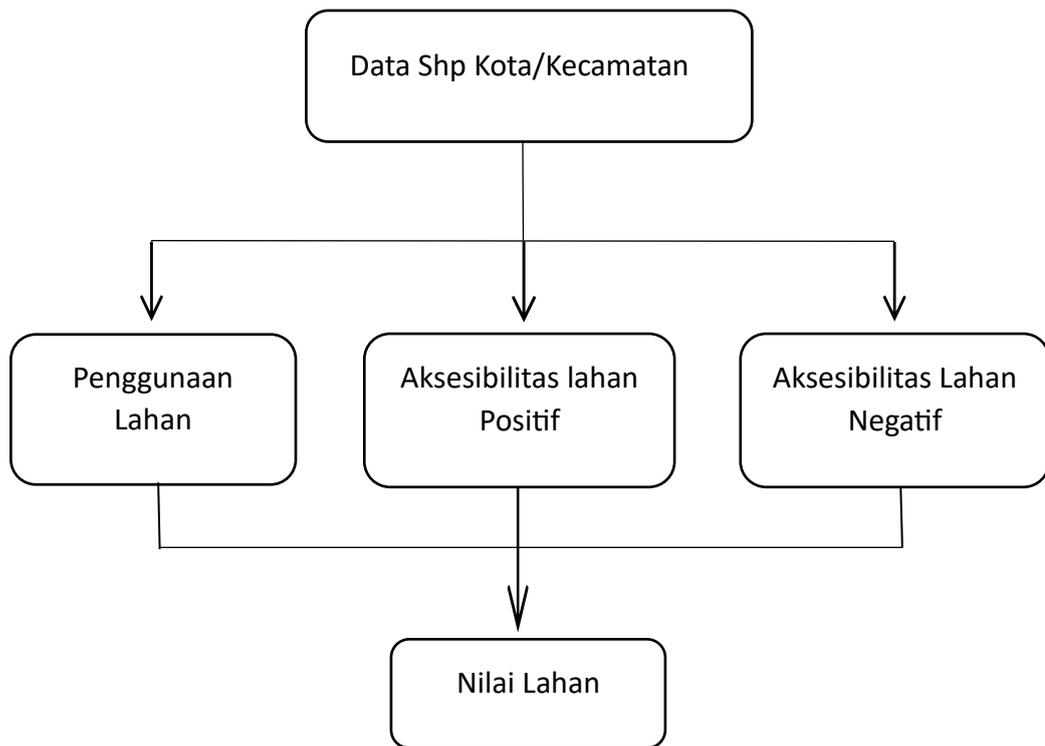
Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil	Perbedaan
A.Yunastiana Eka Pramana (2017)	Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta	Pemahaman nilai lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya terkait penataan ruang. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan perlu diidentifikasi perkembangan fisik perkotaan beserta kebijakan untuk mengendalikan perkembangan fisik perkotaan secara efektif dan efisien	Menggunakan pendekatan studi kasus dengan memadukan metode kuantitatif dan kualitatif, Secara spesifik, penelitian ini menggunakan ragam studi kasus co-variance case study.	Terdapat beberapa indikator yang digunakan untuk mengukur aksesibilitas lahan-lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi yang ada. indikator jarak euclidean dari lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas pasar tradisional dan terminal bus. Hasil pemodelan statistik untuk mencari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan dengan menggunakan metode analisis Regresi Linier Berganda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terletak pada tujuan</li> <li>- Wilayah penelitian</li> <li>- Hasil penelitian</li> </ul>
Wahyu Widi Pamungkas (2016)	Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis	Menyusun informasi tentang perkembangan struktur penggunaan lahan di Kecamatan Sewon. Menyusun informasi tentang pola penggunaan lahan. Menganalisis dinamika harga dan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun. Menganalisis pengaruh jarak dari Kota Yogyakarta terhadap harga lahan	Metode pengumpulan data yang digunakan interpretasi citra, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data SIG berupa analisis nearest - neighbour, service area, buffer, scoring dan overlay serta analisis	Hasil Penelitian Perkembangan struktur penggunaan lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009-2014 mengalami perubahan sebesar 2,283 km <sup>2</sup> atau sebesar 8,12% lahan. terdapat 3 pola penggunaan lahan di Kecamatan Sewon dengan analisis nearest-neighbour, yaitu pola spasial menyebar, mengelompok dan random/acak.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terletak pada tujuan</li> <li>- Wilayah penelitian</li> <li>- Penggunaan metode pengumpulan data yang digunakan. Dan hasil penelitian</li> </ul>

## 1.6 Kerangka Penelitian

Penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Metro Pusat berupa kawasan pemukiman, sawah, kebun, dan ladang. Kecamatan Metro Pusat merupakan pusat perekonomian dan pusat pemerintahan, sehingga jumlah fasilitas sosial ekonomi yang memadai menjadikan faktor berpengaruh terhadap nilai lahan berupa penggunaan lahan, aksesibilitas positif, ataupun negatif dan ketersediaan utilitas umum. Nilai lahan akan di pengaruhi adanya kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas perekonomian pada suatu daerah, maka nilai lahan akan semakin tinggi sebaliknya semakin kurang kelengkapan fasilitas dan jauh jarak terhadap pusat kegiatan sosial ekonomi dan pemerintahan dari keduanya nilai lahan pada daerah tersebut semakin rendah.

Nilai lahan di daerah penelitian merupakan lokasi di pusat pertumbuhan akan meningkatkan aksesibilitas pada lahan tinggi, upaya dalam mengetahui nilai lahan dapat mempelajari dari suatu peta penggunaan laha, sebab peta dapat memberikan gambaran fenomena keruangan geografis baik pada karakteristik dan titik letak yang ada dipermukaan bumi. Penggunaan peta dapat membantu dalam mengetahui kenampakan, memperluas pandangan untuk mengetahui dengan mudah dan cepat memahami informasi yang terdapat didalamnya serta mengetahui pola keruangan antara macam-macam fenomena satu dengan yang lainnya. Berdasarkan hal tersebut pada penelitian penggunaan peta digunakan untuk mengetahui persebaran nilai lahan ataupun agihan yang ada di Kecamatan Metro Pusat.

Penggunaan Sistem Informasi Geografis (SIG) dapat membantu dalam pengelolaan dan proses pembuatan peta agihan menjadi lebih sederhana dan mudah untuk dipahami. Pemanfaatan SIG suatu cara dalam upaya yang efektif dan efisien dalam mengetahui nilai suatu karakteristik lahan pada suatu wilayah dan potensi yang dapat kembangkannya. Pada proses pembuatan suatu peta agihan nilai lahan dengan menggunakan metode tumpang susun serta *buffer* dalam mengetahui persebaran nilai lahan yang didasarkan pada variabel-variabel yang pergunakan dalam penelitian. Alur kerangka penelitian digambar 1.1



Gambar 1.1 Diagram Kerangka Penelitian

Sumber : Peneliti, 2023

## 1.7 Batasan Operasional

**Nilai lahan** merujuk pada estimasi atau penilaian yang diberikan kepada sebuah properti tanah atau tanah yang sudah dikembangkan. Hal ini mencakup penilaian nilai ekonomi, nilai investasi, atau nilai pasar dari suatu lahan berdasarkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai tersebut.

**Penggunaan Lahan** merupakan cara atau tujuan utama dalam memanfaatkan atau memanfaatkan suatu wilayah lahan. Ini mencakup aktivitas manusia yang dilakukan di atas lahan dan bagaimana lahan tersebut digunakan untuk kegiatan pertanian, perumahan, komersial, industri, rekreasi, konservasi, dan sebagainya. Penggunaan lahan bergantung pada kebutuhan dan kebijakan lokal, serta berbagai faktor yang memengaruhi pengembangan wilayah. Faktor-faktor tersebut meliputi kondisi geografis, kepadatan penduduk, perkembangan ekonomi, kebijakan pemerintah, pertimbangan lingkungan, dan kebutuhan sosial.

**Aksesibilitas Lahan** merupakan kemudahan dan ketersediaan akses fisik ke suatu lahan dari berbagai titik masuk atau area terdekat. Ini mencakup faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan seseorang atau sesuatu untuk mencapai atau mengakses lahan tersebut. Aksesibilitas lahan merupakan pertimbangan penting dalam perencanaan penggunaan lahan, pengembangan properti, dan infrastruktur. Peningkatan aksesibilitas lahan dapat membuka peluang ekonomi, meningkatkan nilai lahan, dan mendukung perkembangan wilayah. Oleh karena itu, dalam perencanaan penggunaan lahan dan pembangunan infrastruktur, penting untuk mempertimbangkan dan meningkatkan aksesibilitas lahan agar dapat diakses dengan mudah dan efisien oleh masyarakat.