

**PEMETAAN NILAI LAHAN
DI KECAMATAN AUR BIRUGO TIGO BALEH
KOTA BUKITTINGGI**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Sains Strata Satu (S1)



**FENNI FEBRIATI
NIM/BP 1205764/2012**

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI
JURUSAN GEOGRAFI
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2017**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

Judul : Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo
Baleh Kota Bukittinggi
Nama : Fenni Febriati
BP/NIM : 2012/1205764
Program Studi : Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, Februari 2017

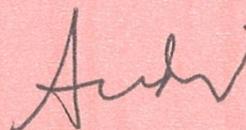
Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Dra. Yurni Suasti, M.Si
NIP. 19620603 198603 2 001

Pembimbing II



Febriandi, S.Pd, M.Si
NIP. 19710222 200212 1 001

Ketua Jurusan



Dra. Yurni Suasti, M.Si
NIP: 19620603 198603 2 001

PENGESAHAN LULUS UJIAN SKRIPSI

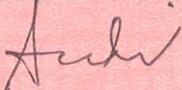
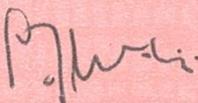
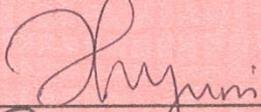
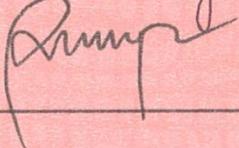
Dinyatakan lulus setelah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi
Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Padang
Pada Hari Jum'at, Tanggal 3 Februari 2017 Pukul 13.20 s/d 15.00 WIB

PEMETAAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN AUR BIRUGO TIGO BALEH KOTA BUKITTINGGI

Nama : Fenni Febriati
BP/NIM : 2012/1205764
Program Studi : Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, Februari 2017

Tim Penguji:

Nama	Tanda Tangan
Ketua : Dra. Yurni Suasti, M.Si	 _____
Sekretaris : Febriandi, S.Pd, M.Si	 _____
Anggota : Dr. Ernawati, M.Si	 _____
Anggota : Ahyuni, ST, M.Si	 _____
Anggota : Ratna Wilis, S.Pd, MP	 _____





UNIVERSITAS NEGERI PADANG
FAKULTAS ILMU SOSIAL
JURUSAN GEOGRAFI

Jalan Prof. Dr. Hamka, Air Tawar Padang - 25131 Telp. 0751-7875159

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fenni Febriati
NIM/TM : 1205764/2012
Program Studi : Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul:

“Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi”
adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan mendapatkan sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di Instansi Universitas Negeri Padang maupun di masyarakat dan negara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Diketahui Oleh:
Ketua Jurusan

Dra. Yurni Suasti, M.Si
NIP: 19620603 198603 2 001

Saya yang menyatakan



Fenni Febriati
NIM/TM. 1205764/2012

ABSTRAK

Fenni Febriati, TM/NIM: 2012/1205764, Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) memetakan nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi, (2) menganalisis faktor penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, penggunaan lahan, dan fasilitas umum) mempengaruhi nilai lahan. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Populasi penelitian adalah penggunaan lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi sedangkan sampelnya terdiri dari sampel dalam konteks data sekunder yaitu wilayah-wilayah yang terkait dengan parameter penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif dan aksesibilitas lahan negatif, fasilitas umum), sampel dalam konteks data primer yaitu penduduk per kelurahan di kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh.

Penelitian ini menemukan bahwa: (1) nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh (ABTB) berkisar antara Rp. 500.000/m² sampai dengan Rp. 4.800.000/m² (2) Faktor penentu nilai lahan berupa penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum tidak selalu mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu lahan. Lahan yang memiliki penggunaan lahan berupa sawah dan perkebunan tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi rendah, aksesibilitas lahan positif yang rendah tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi rendah, begitupun lahan yang memiliki aksesibilitas lahan negatif yang rendah tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi tinggi.

Kata Kunci : Pemetaan, Nilai Lahan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Puji dan syukur penulis sampaikan pada Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh”. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk salah satu persyaratan memperoleh gelar sarjana sains pada jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa skripsi ini terelialisasi berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih setulusnya kepada :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan segala anugerah, nikmat, rezeki, dan hidayah kepada penulis, Engkaulah Tuhan yang maha penolong, selalu memberi kemudahan dibalik segala kesulitan dan kesedihan.
2. Pembimbing I, Dra. Yurni Suasti, M.Si yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis.
3. Pembimbing II, Febriandi, S.Pd, M.Si yang telah banyak memberikan saran dan masukan yang membangun sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini hingga akhir.
4. Widya Prarikeslan, S. Si, M.Si selaku Ketua Prodi Geografi yang telah memberikan arahan dan mempermudah segala urusan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Dr. Ernawati, M.Si, Ahyuni, ST, M.Si, dan Ratna Wilis, S.Pd, M.P, selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu, mencurahkan pikiran dan perhatian untuk menguji demi kesempurnaan skripsi ini.
6. Bapak dan ibu dosen serta pengajar jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang yang telah membimbing penulis selama perkuliahan.
7. Teristimewa kedua orang tua, Ayahanda Hozirizal, dan Ibunda Yunidarmi, kakak dan abang yang telah memberikan doa, kasih sayang, dukungan moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman seangkatan Geografi NK 2012 yang telah banyak memberikan dukungan dan kerjasamanya
9. Teman-teman dan keluarga di Padang Nel Afrila, Ratna Husin Nasution, Sriwinda, Yolanda Argustesia, Fahda Fadhila, Amelia Sucia Rahmi, Rosda Afifah Nasution, Qory Annisa dan Dina Meliana yang selalu ada memberikan semangat berupa canda dan tawa.
10. Nurul Faniman yang telah meluangkan banyak waktu, tenaga, dan inspirasi dalam pembuatan skripsi ini.

Semoga segala bimbingan dan arahan serta dorongan yang telah diberikan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu penulis mengharapkan saran dan bantuan yang membangun dari semua pihak demi

kesempurnaan skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayahnya kepada kita semua. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Padang, 30 Oktober 2016

FENNI FEBRIATI

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Batasan Masalah	4
D. Rumusan Masalah	5
E. Tujuan Penelitian	5
F. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Teori	7
1. Lahan.....	7
2. Nilai dan Harga Lahan	7
3. Faktor yang Menentukan Harga Lahan.....	8
4. Interpretasi Citra.....	12
6. Citra Quickbird.....	13
B. Kajian Relevan	14
C. Kerangka Berfikir	15
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	18
B. Bahan dan Alat Penelitian	18
C. Populasi dan Sampel.....	19
D. Teknik Pengumpulan Data	20
1. Interpretasi Peta.....	20
2. Survey Lapangan.....	20
E. Analisis Data.....	21
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Temuan Penelitian.....	26
1. Deskripsi Wilayah Penelitian	26
2. Hasil Penelitian.....	29
B. Pembahasan	56
1. Analisis Faktor Penentu Nilai Lahan Mempengaruhi Nilai Lahan	64

BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	71

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Klasifikasi dan Harkat Penggunaan Lahan	9
2. Klasifikasi dan Harkat Aksesibilitas Lahan Positif	10
3. Klasifikasi dan Harkat Aksesibilitas Lahan Negatif	11
4. Klasifikasi dan Harkat Fasilitas Umum.....	11
5. Spesifikasi Sensor Satelit Quickbird	13
6. Parameter Penentu Harga Lahan	21
7. Bobot Faktor Penentu Nilai Lahan	24
8. Kelurahan di Kecamatan ABTB.....	28
9. Penggunaan Lahan di Kecamatan ABTB.....	29
10. Aksesibilitas lahan positif Kecamatan ABTB.....	33
11. Luas dan Persentase Aksesibilitas Lahan Positif	35
12. Aksesibilitas Lahan Negatif Kecamatan ABTB	40
13. Luas dan Persentase Aksesibilitas Lahan Negatif.....	41
14. Jumlah Fasilitas Umum Per Kelurahan.....	45
15. Luas dan Persentase Fasilitas Umum.....	47
16. Perbandingan Peta Kelas Nilai Lahan dengan Peta Nilai Lahan Sebenarnya	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Sensor Satelit Quickbird.....	14
2. Kerangka Berfikir.....	17
3. Alur Penelitian.....	25
4. Peta Administrasi Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh	27
5. Peta Penggunaan Lahan.....	31
6. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Perdagangan	36
7. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Pemerintahan	36
8. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Pendidikan	37
9. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kesehatan	37
10.Peta Aksesibilitas Lahan Positif Jalan Arteri	38
11.Peta Aksesibilitas Lahan Positif	39
12.Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kuburan	42
13.Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Sungai	42
14.Peta Aksesibilitas Lahan Negatif	43
15.Peta Fasilitas Umum	48
16.Peta Kelas Nilai Lahan Berdasarkan Parameter Penentu Nilai Lahan	53
17.Peta Nilai Lahan Berdasarkan Cek Lapangan.....	54
18.Peta Nilai Lahan (Parameter Penentu Nilai Lahan dan Cek Lapangan	55
19.Rencana Pembangunan Perumahan	60
20.Gedung STAIN	60
21.Ruko Sekitar STAIN	60
22.Perumahan Darussalam Residence	60
23.Perumahan Bungo Tanjung	63
24.Perumahan Bungo Tanjung	63
25.Penggunaan Lahan Sekitar Berupa Sawah dan Perkebunan.....	63
26.Perumahan Dangau Indah	63

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Bukittinggi akan menyebabkan kebutuhan akan lahan sebagai ruang untuk tempat aktivitas manusia semakin meningkat dan akan menimbulkan persaingan untuk mendapatkan ruang yang cocok sesuai dengan berbagai kepentingan dan keperluan manusia. Setiap lahan yang digunakan untuk fungsi tertentu diharapkan dapat menghasilkan produktifitas secara ekonomis yang tinggi. Seiring dengan tingginya kebutuhan akan lahan maka dibutuhkan lahan yang mempunyai kualitas untuk dijadikan sebagai tempat tinggal, kegiatan ekonomi maupun keperluan lainnya. Kualitas lahan akan mempengaruhi tingkat harga lahan, dilihat dari posisi strategis dan nilai produktifitas yang dapat diperoleh, menjadikan topik tentang lahan semakin hangat untuk ditelaah lebih dalam.

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satu mata uang untuk satu-satuan luas tertentu pada dasar lahan (Sujarto, 1985, dalam Susanto, 2005). Harga lahan digunakan sebagai gambaran atas nilai lahan, atau dengan kata lain harga lahan mencerminkan nilai lahannya. Dengan demikian, harga lahan sangat dipengaruhi oleh parameter-parameter nilai lahan, terutama nilai strategis lahan tersebut, dimana semakin strategis lokasi lahan dengan kota maka nilai lahan semakin tinggi.

Nilai lahan suatu daerah dapat dilihat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dari data NJOP tahun 2016 yang telah didapatkan dari DPKAD kota Bukittinggi terlihat jika masing-masing wilayah memiliki nilai yang berbeda-beda, kelurahan Belakang Balok berkisar antara nilai Rp. 73.000 sampai Rp. 748.000/m², kelurahan Sapiran berkisar antara nilai Rp. 262.000 sampai Rp. 655.000/m², kelurahan Birugo dengan nilai Rp. 73.000 sampai Rp. 748.000/m², kelurahan Aur Kuning dengan nilai Rp. 55.000 sampai Rp. 501.000/m², kelurahan Pakan Labuah dengan nilai Rp. 17.000 sampai Rp. 308.000/m², kelurahan Kubu Tanjung dengan nilai Rp. 8.400 sampai Rp. 114.000/m², kelurahan ladang cakah dengan nilai Rp. 12.000 sampai Rp. 142.000/m², kelurahan Parit Antang dengan nilai Rp. 17.000 sampai Rp. 142.000/m² (DPKAD Kota Bukittinggi)

Dari data NJOP yang didapatkan tersebut nantinya akan dilihat dan dijadikan perbandingan dengan data nilai yang didapatkan di lapangan.. Berdasarkan hasil keterangan dari salah satu kepala bidang DPKAD, jika mekanisme penentuan NJOP tanah per meter persegi dilakukan melalui proses penilain tanah, dimana metode penilaian yang dipakai adalah metode atau pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar. Itu berarti jika besarnya NJOP suatu daerah memiliki nilai yang tidak terlalu jauh berbeda dari kenyataan di lapangan. Jika dilihat dari data NJOP Kota Bukittinggi tahun 2016 nilainya tergolong rendah jika kita bandingkan dengan kenyataan bahwa kota Bukittinggi khususnya Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh merupakan salah satu kota dengan perekonomian yang sedang berkembang, dan menjadi incaran bagi masyarakat

dan khususnya para pelaku pengembang atau *developer* dalam melakukan pembangunan baik berupa perumahan, perkantoran maupun pertokoan yang tersebar di setiap kelurahan di kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh. Nilai lahan yang relatif rendah juga berbanding terbalik dengan permasalahan di lapangan bahwa kebutuhan akan lahan di kota Bukittinggi semakin meningkat, sedangkan ketersediaan lahannya semakin sedikit. Seharusnya dengan ketersediaan lahan yang semakin sedikit dan semakin banyaknya pembangunan menjadikan nilai suatu lahan semakin mahal, yang berarti NJOP nya juga semakin besar.

Setelah dilakukan pengamatan sementara di lapangan memang ada kecenderungan terdapat harga yang jauh berbeda dari NJOP. Dimana NJOP memiliki nilai yang lebih rendah daripada harga real di lapangan. Untuk memastikan harga lahan di lapangan maka dilakukan penelitian yang berpedoman kepada 4 parameter nilai lahan, yakni : Penggunaan Lahan (PL), Aksesibilitas Lahan Positif (ALP), Aksesibilitas Lahan Negatif (ALN), dan Fasilitas Umum (FU).

Sebelumnya sudah ada beberapa penelitian yang dilakukan terkait dengan harga lahan, salah satunya adalah penelitian yang dilakukan oleh Wulansari Harmelia (2016) "*Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang*". Penelitian ini bertujuan memetakan parameter penentu nilai lahan serta memetakan nilai lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang. Sesuai dengan latar belakang dan permasalahan yang diangkat, peneliti merasa perlu untuk mengkaji nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, masalah yang ditemukan dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Tidak sesuainya NJOP dengan harga real di lapangan
2. Faktor penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, penggunaan lahan, dan fasilitas umum) mempengaruhi nilai lahan.
3. Rendahnya NJOP tidak sebanding dengan kebutuhan akan lahan yang semakin meningkat.
4. Rendahnya NJOP tidak sebanding dengan semakin banyaknya pembangunan oleh masyarakat maupun *developer*.

C. Batasan Masalah

Sesuai dengan latar belakang serta identifikasi masalah yang di atas, masalah penelitian ini perlu dibatasi agar penelitian lebih terarah dan terfokus. Adapun batasan masalah pada penelitian ini, sebagai berikut:

1. Memetakan nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi
2. Melihat faktor penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, penggunaan lahan, dan fasilitas umum) mempengaruhi nilai lahan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah diatas maka perumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana peta nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh kota Bukittinggi ?
2. Bagaimana faktor penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, penggunaan lahan, dan fasilitas umum) mempengaruhi nilai lahan?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Memetakan nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi.
2. Menganalisis faktor penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, penggunaan lahan, dan fasilitas umum) mempengaruhi nilai lahan.

F. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Penelitian sebaran harga lahan ini menggunakan sejumlah parameter yang cukup detil sehingga diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan bagi masyarakat dalam memilih lahan.

2. Memberikan informasi mengenai lokasi yang sesuai dan berpotensi sebagai pembanding harga dengan obyek lain.
3. Penelitian ini dapat digunakan untuk menilai kualitas lahan berdasarkan nilai lahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Lahan

Lahan dapat diartikan sebagai *land settlement* yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya (Bintarto, 1977:134 dalam Nuas 2013). Lahan (*land*) menurut Eddy Siswanto (2007) dapat didefinisikan sebagai “ruang yang terdiri dari seluruh elemen lingkungan fisik sejauh memiliki potensi dan pengaruh terhadap penggunaan lahan”, lahan tidak hanya merujuk pada tanah, tetapi juga termasuk aktivitas yang berhubungan dengan semua faktor yang relevan dari lingkungan biofisik seperti geologi, bentuk lahan, topografi, vegetasi, dan termasuk aktivitas di bawah atau di atas permukaan tanah, serta faktor yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya.

2. Nilai dan Harga Lahan

Nilai lahan (*land value*) suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya (Oetomo, 2006:3 dalam Nuas, 2013). Suatu bidang lahan dalam arti ruang mempunyai beberapa nilai, tergantung dari sudut pandang tertentu. Sudut pandang yang dimaksudkan di sini adalah bahwa sebidang lahan dapat dinilai dari besarnya manfaat yang dapat diperoleh dari tujuan penggunaan lahan itu sendiri. Sedangkan harga lahan adalah

penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169 dalam Nuas 2013). Nilai lahan dan harga lahan mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga lahan ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan.

Dengan semakin tingginya laju pertumbuhan jumlah penduduk dan semakin berkembangnya suatu kota setiap tahunnya, maka secara langsung membuat kebutuhan akan lahan semakin meningkat juga, dan pada akhirnya akan berdampak pada ketersediaan lahan. Dengan ketersediaan lahan disuatu perkotaan yang semakin terbatas dan jumlahnya yang relatif tetap membuat nilai lahan akan menjadi meningkat.

3. Faktor-faktor yang Menentukan Harga Lahan

Berdasarkan studi pustaka, ada beberapa parameter yang digunakan untuk menentukan harga lahan, parameter tersebut meliputi : penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, kelengkapan utilitas.

a. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan oleh Sandy 1995 dalam Renny, 2015 dimaknai sebagai dampak dari segala kegiatan manusia di atas muka bumi yang dipengaruhi oleh keadaan alam (fisik lingkungan) serta kegiatan sosial ekonomi dan budaya masyarakat suatu wilayah. Penggunaan lahan berfungsi sebagai media berlangsungnya aktivitas manusia, sehingga akan mempengaruhi nilai lahan,

dimana semakin berpotensi nilai lahan secara ekonomi maka nilai lahannya akan semakin tinggi.

Tabel 1
Klasifikasi dan harkat penggunaan lahan

No	Penggunaan Lahan	Kelas	Harkat
1	Perdagangan dan jasa	I	4
2	Permukiman dan industri	II	3
3	Lahan kosong	III	2
4	Sawah dan tegalan	IV	1

Sumber : Meylina 1996 dalam Iswari, 2013

b. Aksesibilitas Lahan Positif

Aksesibilitas lahan adalah keadaan atau ketersediaan hubungan dari suatu tempat ke tempat lainnya, sehingga memberikan kemudahan bagi seseorang atau kendaraan untuk bergerak dari satu tempat ke tempat lainnya dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang wajar. (Departemen PU dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997).

Sedangkan aksesibilitas lahan positif adalah aksesibilitas lahan yang menyebabkan harga suatu lahan menjadi tinggi (Departemen PU dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997). Dinilai berdasarkan jarak wilayah yang dikaji terhadap parameter aksesibilitas lahan positif menggunakan analisis buffer jarak terhadap obyek-obyek yang berpengaruh. Dengan demikian daerah yang aksesibilitas lahan positifnya tinggi akan cenderung mempunyai harga lahan tinggi.

Tabel 2.
Klasifikasi dan harkat aksesibilitas lahan positif

No	Aksesibilitas Lahan Positif	Kriteria (m)	Kelas	Harkat
1	Jarak terhadap jalan arteri	<50	I	4
		50 - 150	II	3
		150 - 500	III	2
		>500	IV	1
2	Jarak terhadap fasilitas kesehatan/ rumah sakit	<50	I	4
		50 - 150	II	3
		150 - 500	III	2
		>500	IV	1
3	Jarak terhadap tempat perdagangan	<50	I	4
		50 - 150	II	3
		150 - 500	III	2
		>500	IV	1
4	Jarak terhadap lembaga pendidikan	< 200	I	3
		200- 500	II	2
		>500	III	1
5	Jarak terhadap kantor pemerintahan	< 200	I	3
		200- 500	II	2
		>500	III	1

Sumber : Meylina 1996 dalam Iswari, 2013

c. Aksesibilitas Lahan Negatif

Aksesibilitas lahan negatif adalah aksesibilitas lahan yang menyebabkan harga suatu lahan menjadi rendah. Dinilai berdasarkan jarak wilayah yang dikaji terhadap parameter aksesibilitas lahan negatif, semakin dekat jarak wilayah yang dikaji terhadap obyek-obyek yang termasuk dalam parameter aksesibilitas lahan negatif maka semakin rendah/turun harga lahannya. Jarak yang dekat terhadap sungai, sumber polusi, dan kuburan pada umumnya menimbulkan kesegaran untuk menempati suatu lahan sebagai tempat tinggal atau untuk lahan usaha lainnya sehingga nilai lahannya akan relatif lebih rendah.

Tabel 3.
Klasifikasi dan harkat aksesibilitas lahan negatif

No	Aksesibilitas Lahan Negatif	Kriteria (m)	Kelas	Harkat
1	Jarak terhadap sungai	<200	I	2
		>200	II	1
2	Jarak terhadap sumber polusi	<200	I	2
		>200	II	1
3	Jarak terhadap kuburan	<200	I	2
		>200	II	1

Sumber : Meylina 1996 dalam Iswari, 2013

d. Fasilitas Umum

Fasilitas umum dinilai berdasarkan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang terdiri dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dan berpengaruh terhadap perkembangan wilayah disekitarnya, seperti : bank pemerintah dan swasta, tempat ibadah, hotel dan swalayan. Dimana semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat akan mempertinggi harga lahan di wilayah tersebut dan mempengaruhi penduduk untuk memilih lahan tersebut sebagai sarana tempat tinggal atau untuk tempat usaha lainnya (Departemen PU, 1997).

Tabel 4
Klasifikasi dan harkat fasilitas umum

No	Kelas	Jumlah kelengkapan fasilitas	Harkat
1	I	3 buah	4
2	II	2 buah	3
3	III	1 buah	2
4	IV	Tidak ada	1

Sumber : Meylina 1996 dalam Rulita, 2014

4. Interpretasi Citra

Interpretasi Citra merupakan merupakan perbuatan mengkaji foto udara dan atau citra dengan maksud untuk mengidentifikasi obyek dan menilai arti pentingnya obyek tersebut (Sutanto, 1968). Dalam pengenalan obyek yang tergambar pada citra, ada tiga rangkaian kegiatan yang diperlukan yaitu deteksi, identifikasi, dan analisis. Interpretasi umumnya, hal ini dilakukan dengan meletakkan citra pada suatu bidang datar dan mengintrepetasikanya secara manual Deteksi adalah pengamatan atas adanya suatu obyek. Identifikasi adalah upaya mencirikan obyek yang telah dideteksi dengan menggunakan keterangan yang cukup. Pada tahap analisis dikumpulkan keterangan lebih (Sutanto, 1968)

Pada dasarnya kegiatan interpretasi citra terdiri dari dua tingkat, yaitu tingkat pertama yang berupa pengenalan obyek melalui proses deteksi dan identifikasi, dan tingkat kedua yang berupa penilaian atas pentingnya obyek yang telah dikenali tersebut, yaitu arti pentingnya tiap obyek dan kaitan antar obyek itu. Tingkat pertama berarti perolehan data, sedang tingkat kedua berupa interpretasi atau analisis data. Dalam upaya otomasi, hanya tingkat pertama yang dapat dikomputerkan. Dalam melakukan proses interpretasi citra untuk dapat mengenali obyek diperlukan kunci interpretasi yang terdiri dari : rona/warna, ukuran, tekstur, pola, bayangan, situs dan asosiasi.

6. Citra Quickbird

Satelit Quickbird dari Digital Globe mempunyai sapuan (*sweep*) yang lebar, penyimpanan data *onboard* yang besar, dan resolusi spasial yang tinggi dari beberapa satelit komersil pada saat ini. Quickbird didesain untuk efisiensi dan keakuratan citra untuk area luas dengan kemampuan akurasi akurasi terdepan. Quickbird mampu memperoleh lebih dari 75 juta km² data citra satelit setiap perekamannya. Quickbird diluncurkan pada bulan Oktober 2001 di California AS.

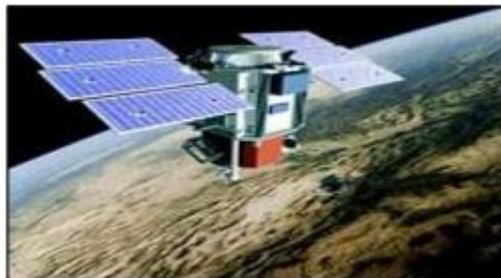
Saat ini Quickbird merupakan salah satu satelit komersial dengan resolusi spasial yang paling tinggi, yaitu 60 cm untuk saluran pankromatiknya dan 2,4 meter untuk saluran multispektralnya. Quickbird mengorbit pada ketinggian 450 km, secara sinkron matahari dengan periode orbit 93,4 menit. Satelit ini memiliki 2 sensor utama, yaitu pankromatik dan multispektral, dengan resolusi radiometriknya 11 bit per piksel (2048 tingkat keabuan).

Tabel 5
Spesifikasi Sensor Satelit Quickbird

Elemen	Keterangan
Waktu Peluncuran	18 Oktober 2001
Pesawat Peluncur	Boeing Delta II
Lokasi Peluncuran	Vandenberg Air Force Base, California, USA
Ketinggian Orbit	450 km
Inklinasi Orbit	97.2°, sinkron matahari
Kecepatan	7.1 km/detik – 25, 56 km/jam
Waktu Melintas Ekuator	10:30 a.m. (descending node) solar time
Waktu Orbit	93,5 minutes
Waktu Merekam Kembali	1 – 3,5 hari tergantung latitude (30° off nadir)
Cakupan Citra	16,5 km x 16,5 km pada nadir

Akurasi	23 meter horisontal (CE 90 %)
Digitisasi	11 bits per piksel
Resolusi	Pankromatik : 60 cm (nadir) sampai dengan 72 cm (25° off – nadir) Multispektral : 2.4 m (nadir) sampai dengan 2.88 m (25° off – nadir)
Waktu Revisit	Sekitar 3 jam pada resolusi 1 meter, 40°L
Saluran Citra	Pankromatik : 450 -900 nm Biru : 450 – 520 nm Hijau: 520 – 600 nm Merah : 630 – 690 nm Inframerah Dekat : 760 – 900 nm

Sumber : www.satimagingcorp.com, 2013



Gambar 1 Sensor Satelit *Quickbird*

B. Kajian Relevan

Adapun penelitian yang relevan dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Penelitian Wulansari Harmelia (2016) “Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang”. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang dengan memanfaatkan citra Quickbird. Penentuan harga lahan didasarkan pada parameter-parameter seperti penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, serta kelengkapan utilitas. Hasilnya dikategorikan kedalam empat kelas nilai lahan yaitu sangat tinggi, tinggi, sedang dan rendah. Penelitian ini menghasilkan

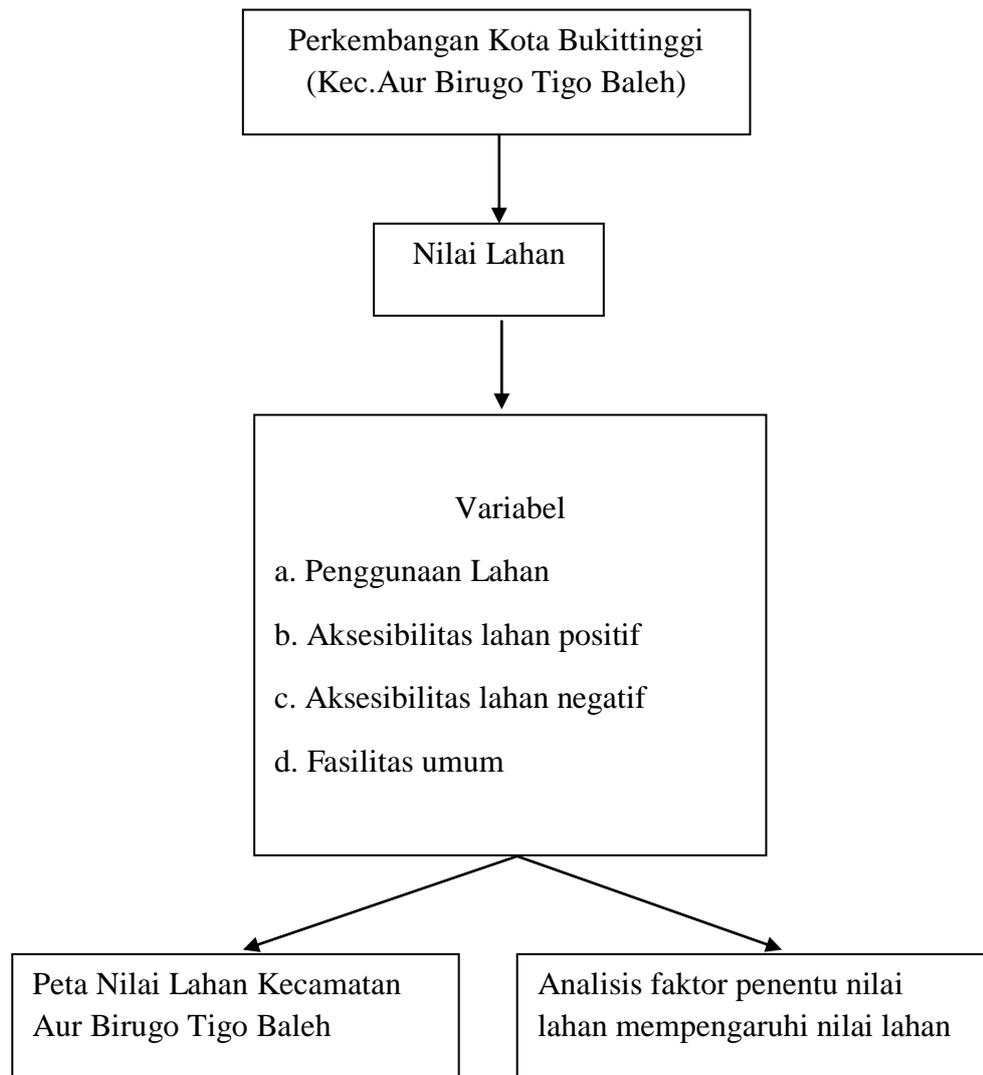
bahwa Kelurahan Cupak Tengah merupakan kawasan dengan nilai lahan yang sangat tinggi.

2. Jurnal penelitian geografi Iswari Nur Hidayati (2013) “Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi”. Penelitian ini bertujuan untuk melihat dan mengetahui tingkat harga lahan berdasarkan kemampuan penginderaan jauh atau citra Quickbird serta menggunakan beberapa parameter yang berpengaruh terhadap nilai harga lahan. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa Kecamatan Jetis terbagi beberapa kelas harga lahan dari lahan sedang sampai paling rendah.

C. Kerangka Berfikir

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini mencakup pada pemetaan nilai lahan di kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh dengan menggunakan citra dan interpretasi menggunakan *Software Arc Gis 10.1*. Citra digunakan untuk menghasilkan peta penggunaan lahan melalui proses digitasi. Kemudian dilakukan proses pengharkatan terhadap masing-masing parameter penentu harga lahan yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif dan kelengkapan utilitas. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini yakni semua penggunaan lahan di kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, sedangkan sampelnya terdiri dari sampel dalam konteks data sekunder yaitu wilayah-wilayah yang terkait dengan parameter penentu nilai lahan (aksesibilitas lahan positif dan aksesibilitas lahan negatif, fasilitas umum), dan sampel dalam konteks data primer yaitu penduduk per kelurahan di kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh. Setelah

didapatkan peta kelas nilai lahan melalui proses pengharkatan dan perhitungan berdasarkan formula penentu nilai lahan, selanjutnya dilakukan analisis dengan membandingkan peta kelas nilai lahan berdasarkan parameter penentu nilai lahan dengan peta nilai lahan berdasarkan cek lapangan. Penelitian ini bertujuan pada akhirnya untuk melihat dan memetakan nilai lahan, dimana Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh tergolong pada nilai lahan rendah sampai nilai lahan sangat tinggi, dan bagaimanakah faktor penentu nilai lahan mempengaruhi nilai lahan.



Gambar 2. Kerangka Berfikir

BAB V PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan, sebagai berikut :

1. Berdasarkan data hasil survey lapangan, maka nilai lahan dapat dibagi menjadi empat kelas, yaitu kelas I dengan nilai lahan sangat tinggi Rp. 3.800.000 – Rp. 4.800.000, kelas II dengan nilai lahan tinggi Rp. 2.700.000 – Rp. 3.700.000, kelas III dengan nilai lahan sedang Rp. 1.600.000 – Rp. 2.600.000, kelas IV dengan nilai lahan rendah Rp. 500.000 – Rp. 1.500.000.
2. Faktor penentu nilai lahan berupa penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum tidak selalu mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu lahan. Lahan yang memiliki penggunaan lahan berupa sawah dan perkebunan tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi rendah, aksesibilitas lahan positif yang rendah tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi rendah, begitupun lahan yang memiliki aksesibilitas lahan negatif yang rendah tidak selalu mempengaruhi nilai lahannya menjadi tinggi.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan mengenai pemetaan nilai lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh adalah :

1. Agar hasil penelitian tentang nilai lahan lebih akurat lagi, untuk penelitian selanjutnya hendaknya memilih kecamatan yang lebih kecil, sehingga dalam proses survey lapangan peneliti mendapatkan data-data yang lebih terperinci.
2. Perlu ditinjau kembali untuk penetapan data NJOP Kota Bukittinggi tahun selanjutnya, karena kenyataan dilapangan didapatkan nilai yang sangat jauh berbeda dari data NJOP yang sudah ada. Meskipun dalam proses penetapannya juga melakukan survey lapangan untuk membandingkan dengan harga pasaran

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad Syarif, Marlon Sihombing dan Tarmizi. Jurnal Pendidikan Ilmu-ilmu Sosial, 2014. *Perkembangan Desa Marindal I sebagai Daerah Hinterland Kota Medan (Studi Pendekatan dan Analisis Tipologi Desa)*.
- Aurelia Ratna, 2009. *Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengembang dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Semarang Bagian Atas*. Skripsi. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro. Semarang
- Badan Pusat Statistik Kota Bukittinggi. 2015. *Bukittinggi Dalam Angka Tahun 2015*. Bukittinggi: BPS Bukittinggi.
- Bakaruddin. 2006. *Geografi Desa Kota, Handout*. Padang: FIS.
- Bintarto. 1997. *Suatu Pengantar Geografi Desa*. Yogyakarta: UP Spring
- Departemen PU dan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997
- Eddy Siswanto, 2007. *Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lahan Permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara*. Tesis. Semarang : Universitas Diponegoro
- Harmelia Wulansari, 2013. *Pemetaan Nilai Lahan Di Kecamatan Pauh Kota Padang*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Padang. Padang
- Hidayati Iswari Nur. Jurnal Pendidikan Geografi, 2013. *Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi*. Fakultas Geografi. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta
- Indrianingrum Renny Dwi, 2015. *Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi*. Fakultas Geografi. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- Kambe Dominikus, 2013. *Pengaruh Strategi Pemasaran Terhadap Kinerja Developer Di Yogyakarta*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Yogyakarta
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Pasal 5 ayat (1) tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan
- Putri Maharani Rulita, 2014. *Analisis Nilai Jual Obyek Pajak dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Serengan Kota Surakarta*. Skripsi. Fakultas Geografi. Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Putri Surya Sari Nindra, 2014. *Pemetaan Estimasi Harga Lahan Menggunakan Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi di Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi. Fakultas Geografi. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Sjafrizal, 2014. *Ekonomi Wilayah dan Perkotaan*. Rajawali Pers. Jakarta
- Suryabrata Sumadi, 2011. *Metodologi Penelitian*. Rajawali Pers. Jakarta
- Sutanto.1986. *Penginderaan Jauh Jilid 1*.Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Tika, Moh. Pabundu. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Wahyuni Novianti, 2002. *Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi terhadap Perkembangan Struktur dan Bentuk Kawasan Pinggiran*. Tesis. Universitas Diponegoro. Semarang
- Yuniarto Nuas, 2013. *Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Semarang. Semarang