

**PEMETAAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PAUH
KOTA PADANG**

SKRIPSI

**untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Sains**



**WULANSARI HARMELIA
18483/2010**

**PROGRAM STUDI GEOGRAFI
PRODI GEOGRAFI
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2016**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

Judul : Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang
Nama : Wulansari Harmelia
Nim : 18483/2010
Program Studi : Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, Februari 2016

Disetujui oleh :

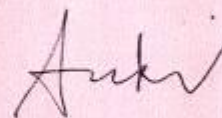
Pembimbing I,



Ahyuni, ST, M.Si

NIP. 19620603 198603 2 001

Pembimbing II



Febriandi, S.Pd, M.Si

NIP. 19710222 2002 12 1 001

Ketua Jurusan



Dra. Yurni Suasti, M.Si

NIP. 19620603 198603 2 001

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Nama : Wulansari Harmelia
NIM : 18483 / 2010

Dinyatakan lulus setelah mempertahankan skripsi didepan Tim Penguji
Program Studi Geografi Jurusan Geografi
Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Padang
dengan judul

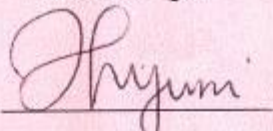
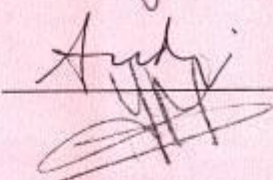
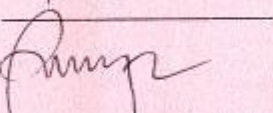
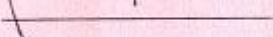
Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang

Padang, Februari 2016

Tim Penguji

1. Ketua : Ahyuni, ST, M.Si
2. Sekretaris : Febriandi, S.Pd, M.Si
3. Anggota : Dra. Yurni Suasti, M.Si
4. Anggota : Nofrion, S.Pd, M.Pd
5. Anggota : Ratna Wilis, S.Pd, M.P

Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 



**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 di bawah ini :

Nama : Wulansari Harmelia
NIM/TM : 18483/2010
Program Studi : Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Dengan ini menyatakan, bahwa skripsi saya dengan judul:

Pemetaan Nilai Lahan Di Kecamatan Pauh

Adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di institusi UNP maupun di masyarakat dan Negara.

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

Diketahui oleh,
Ketua Jurusan Geografi

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

Saya yang menyatakan,

Wulansari Harmelia
NIM. 18483/2010

ABSTRAK

Wulansari Harmelia:

Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang.

Penelitian ini bertujuan untuk memetakan parameter berdasarkan penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum di Kecamatan Pauh, Kota Padang.

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Populasi penelitian adalah seluruh penggunaan lahan yang ada, dengan jumlah 95 sampel. Teknik analisis data yang digunakan yaitu Teknik Parameter Penentu Nilai Lahan.

Penelitian ini menemukan bahwa: 1) masing – masing penentu nilai lahan di empat parameter yang diukur adalah berdasarkan, (a) parameter penggunaan lahan ditentukan oleh perdagangan dan jasa, (b) parameter aksesibilitas lahan positif ditentukan oleh sepanjang jalan arteri, (c) parameter aksesibilitas lahan negatif ditentukan oleh jarak terhadap kuburan (d) parameter fasilitas umum ditentukan oleh banyaknya jumlah fasilitas umum, yaitu Kelurahan Cupak Tengah. (2). nilai lahan terbagi atas empat kelas, pada umumnya berada pada kelas sedang dengan luas wilayah sekitar 0,95 km² (46,7 %).

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 Pauh Kota Padang”**. 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, Ibu Ahyuni, ST, M.Si yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis.
3. Pembimbing II, Bapak Febriandi, S.Pd, M.Si yang telah banyak memberikan saran dan masukan yang membangun sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini hingga akhir.
4. Ibu Widya Prariskelan, S. Si, M.Si selaku Ketua Prodi Geografi yang telah memberikan arahan dan mempermudah segala urusan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Dra. Yurni Suasti, M.Si, Bapak Nofrion, S.Pd, M.Pd, dan Ibu 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 Harmen Efendi, dan Ibudan Elly Asnita, kakak dan adik-adik yang telah memberikan doa, dukungan moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman seangkatan Geografi NK 2010 yang telah banyak memberikan dukungan dan semangat berupa canda dan tawa.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritikan dan saran dari semua pihak. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah khasanah keilmuan kita bersama. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayahnya kepada kita semua. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Padang, Februari 2016

WULANSARI HARMELIA

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	3
C. Pembatas Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah.....	3
E. Tujuan Penelitian	4
F. Manfaat Penelitian.....	4
BAB II. KAJIAN TEORITIS	
A. Landasan Teori	5
1. Lahan	5
2. Harga dan Nilai Lahan.....	6
3. Parameter Nilai Lahan	8
4. Permukiman.....	11
A. Kajian Relevan	12
C. Kerangka Konseptual	15
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	17
B. Alat dan Bahan Penelitian.....	17
C. Populasi dan Sampel	18
D. Teknik Pengumpulan Data.....	25
E. Analisis Data	26
F. Alur Penelitian.....	31

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Pauh.....	32
B. Hasil Penelitian	35
C. Pembahasan.....	55
D. Analisis Nilai Lahan	59

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	61
B. Saran	62

DAFTAR PUSTAKA.....	64
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	66
----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Penduduk di Kecamatan Pauh Tahun 2008-2012	2
Tabel 2. Data Permukiman Kecamatan Pauh Tahun 2013	19
Tabel 3. Parameter Penentu Nilai Lahan.....	26
Tabel 4. Klasifikasi dan Harkat Penggunaan Lahan	28
Tabel 5. Klasifikasi dan Harkat Aksesibilitas Lahan Positif.....	28
Tabel 6. Klasifikasi dan Harkat Aksesibilitas Lahan Negatif	29
Tabel 7. Jumlah Fasilitas Umum.....	30
Tabel 8. Bobot Penentu Nilai Lahan	30
Tabel 9. Luas Daerah Menurut Kelurahan	34
Tabel 10. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Pauh Tahun 2014....	35
Tabel 11. Penggunaan Lahan di Kecamatan Pauh	36
Tabel 12. Luas dan Persentase Aksesibilitas Lahan Positif	41
Tabel 13. Luas dan Persentase Aksesibilitas Lahan Negatif.....	44
Tabel 14. Luas dan Persentase Fasilitas Umum.....	47
Tabel 15. Luas dan Persentase Nilai Lahan	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Konseptual	16
Gambar 2. Peta Populasi	23
Gambar 3. Peta Sampel	24
Gambar 4. Peta Administrasi	33
Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan	38
Gambar 6. Peta Permukiman dan Industri	39
Gambar 7. Peta Aksesibilitas Lahan Positif	42
Gambar 8. Peta Aksesibilitas Lahan Negatif	45
Gambar 9. Peta Fasilitas Umum	48
Gambar 10. Peta Kelas Nilai Lahan Populasi	52
Gambar 11. Peta Kelas Nilai Lahan Sampel	53
Gambar 12. Peta Nilai Lahan Berdasarkan Survei Lapangan	54

LAMPIRAN

Lampiran 1. Sampel Kecil Nilai Lahan Permukiman.	66
Lampiran 3. Menghitung Jumlah Sampel Berdasarkan Rumus Dixon	67
Lampiran 4 Pengujian Normalitas.	68
Lampiran 5. Tabel Nilai Lahan.	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan mempunyai arti bagian dari permukaan bumi, yang mempunyai tempat khusus dalam kelompok sumber daya alam dan manusia. Lahan merupakan tanah yang sudah ada peruntukan dan umumnya ada pemiliknya, dan lahan sebagai modal alami utama yang melandasi kegiatan kehidupan manusia guna mencapai kesejahteraan.

Lahan dapat diartikan sebagai *land settlement*, merupakan suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama dengan menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan hidupnya.

Seiring dengan semakin tingginya transformasi spasial dari lahan pertanian menjadi non pertanian, menyebabkan perubahan struktur ruang suatu kota. Akibatnya, terjadi peningkatan kebutuhan ruang untuk menunjang aktivitas penduduk. Namun, lahan bersifat statis dan terbatas sehingga lahan memiliki nilai ekonomis dan menjadi objek investasi. Lokasi berkaitan dengan aksesibilitas suatu kawasan, lokasi yang strategis dengan aksesibilitas yang tinggi akan semakin tinggi nilai lahan dan semakin menurun nilai lahan ketika lokasi tersebut berkurang nilai strategisnya dengan aksesibilitas yang rendah. Lokasi sangat ditentukan oleh akses terhadap jaringan transportasi, kedekatan dengan fasilitas umum dan sosial. Semakin dekat lokasi lahan terhadap jalan, fasilitas sosial, dan ekonomi, maka semakin sedikit biaya yang dikeluarkan oleh penduduk. Berdasarkan teori Von Thunen bahwa sewa tanah sangat mempengaruhi jenis kegiatan yang mengambil tempat pada lokasi tertentu.

Pemetaan nilai lahan di Kota Padang untuk Kecamatan Pauh sangat diperlukan, hal ini dikarenakan permintaan lahan bertambah, seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Tabel 1.
Jumlah Penduduk di Kecamatan Pauh Tahun 2008-2012

No	Tahun	Jumlah
1	2008	53.669
2	2009	54.846
3	2010	59.216
4	2011	61.006
5	2012	61.755

Sumber : BPS Kota Padang Tahun 2013

Pada Tahun 2012 penduduk di Kecamatan Pauh tercatat sebanyak 61.755 jiwa. Sedangkan jumlah rumah tangga di Kecamatan Pauh tercatat sebanyak 14.376 rumah tangga. Sejak tahun 2009 pertumbuhan penduduk cenderung terus melambat dari 2,19 persen hingga mencapai 1,23 persen pada tahun 2012. Namun, pada tahun 2010 terjadi pertumbuhan penduduk yang sangat signifikan yakni 7,97 persen, hal ini dikarenakan bencana gempa 2009 dan dampak trauma tsunami Aceh tahun 2006 yang mengakibatkan terjadinya perpindahan atau migrasi penduduk kecamatan lain ke wilayah Kecamatan Pauh yang bertopografi lebih tinggi.

Seiring dengan bertambahnya penduduk, kepadatan penduduk Kecamatan Pauh meningkat dari 417 jiwa/km² pada tahun 2011 menjadi 422 jiwa/km² pada tahun 2012. Hal ini diartikan untuk setiap 1 km² wilayah dihuni oleh sekitar 422 jiwa (*BPS Kota Padang Tahun 2013*).

Pertumbuhan perkotaan yang cepat, terutama yang terjadi di kota besar ditandai dengan semakin tersebar nya pusat-pusat kegiatan sosial dan ekonomi.

Secara fisik pertumbuhan perkotaan tersebut terlihat dari perubahan tata guna lahan. Lahan budidaya pertanian berubah menjadi lahan budidaya permukiman yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal penduduk, namun pada akhirnya diikuti dengan tumbuhnya kegiatan sosial-ekonomi.

Bedasarkan latar belakang diatas, maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang”**.

B. Identifikasi Masalah

Bedasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana klasifikasi penggunaan lahan di Kecamatan Pauh?
2. Apa saja parameter yang menentukan nilai lahan di Kecamatan Pauh?
3. Apakah faktor aksesibilitas mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Pauh?
4. Bagaimana dengan jenis penggunaan lahan di Kecamatan Pauh?

C. Pembatas 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 parameter non fisik penentu nilai lahan di Kecamatan Pauh, meliputi : a. Penggunaan Lahan; b. Aksesibilitas Lahan Positif; c. Aksesibilitas Lahan Negatif; d. Fasilitas Umum.
2. Memetakan nilai lahan di Kecamatan Pauh.

D. Rumusan Masalah

Bedasarkan batasan masalah di atas maka perumusan masalahnya adalah:

1. Parameterapa saja yang menentukan nilai lahan di Kecamatan Pauh?
2. Bagaimana peta nilai lahan yang ada di Kecamatan Pauh?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, maka penelitian bertujuan untuk:

1. Mengetahui parameter penentu nilai lahan di Kecamatan Pauh
2. Mengetahui nilai lahan di Kecamatan Pauh

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana S-1 Jurusan Geografi Universitas Negeri Padang.
2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu acuan sebagai penelitian selanjutnya.

Penelitian ini dapat digunakan oleh masyarakat yang berada di Kecamatan Pauh sebagai arahan dan informasi dalam mengetahui tentang nilai lahan di Kecamatan Pauh.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan Hasil Penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan, sebagai berikut :

1. Parameter Penentu Nilai lahan; a. Penggunaan lahan, yang dimaksud adalah berupa perdagangan dan jasa, permukiman dan industri, lahan kosong, serta sawah dan tegalan. Berdasarkan wilayah sampel, pada penggunaan lahan yang lebih dominan di Kecamatan Pauh adalah kasawan perdagangan dan jasa dengan persentase 46,42%, dan pada kawasan pertanian dengan persentase 0,60% berdasarkan wilayah sampel, b. Aksesibilitas lahan positif, terbagi menjadi empat kelas, yaitu kelas I (sangat tinggi) dengan skor 13 – 15, kelas II (tinggi) dengan skor 10 -12, kelas III dengan nilai 9 - 7, dan kelas IV dengan skor 6 - 5, c. Aksesibilitas lahan negatif tinggi, dengan luas 0,01 km² dan persentase 0,64% diperoleh dari luas wilayah penelitian, untuk kelas II aksesibilitas lahan negatif cukup atau sedang dengan luas wilayah 0,41 km² dan persentase wilayah sebesar 20,31%, sedangkan untuk kelas III aksesibilitas lahan negatif rendah dengan luas wilayah sebesar 1,60 km² atau 79,05%, d. Fasilitas umum pada Kecamatan Pauh dibagi menjadi tiga kelas, yaitu kelas I sangat tinggi dengan luas 1,14 km² dan persentase 56,25%, untuk kelas II fasilitas umum cukup atau sedang dengan luas 0,67 km² dan persentase 33,30%, dan kelas III fasilitas umum rendah dengan luas 0,21 km² dan persentase 10,5%, yang diperoleh dari hasil sampel wilayah penelitian.

2. Nilai Lahan diperoleh dari pemberian skor masing-masing parameter, kemudian perhitungan nilai lahan sesuai bobot formula penentu nilai lahan. Berdasarkan data Nilai Jual Objek Pajak Kecamatan Pauh Tahun 2015 dan dari survey lapangan wilayah sampel maka nilai lahan dapat dibagi menjadi empat kelas, Kelas I dengan nilai lahan sangat tinggi menunjukkan bahwa rerata harga lahan di daerah tersebut adalah Rp.860.000 – Rp.1.000.000/m², kelas II dengan nilai lahan tinggi menunjukkan bahwa range harga lahan NJOP untuk daerah ini sebesar Rp. 710.000 – Rp.850.000/m², untuk kelas III dengan nilai lahan sedang atau cukup menunjukkan bawah harga lahan berada sekitar Rp. 560.000 – Rp. 700.000/m², dan untuk kelas IV dengan nilai lahan rendah berada di range Rp. 400.000- Rp.550.00/m².

Kelurahan Cupak Tengah merupakan kelurahan yang memiliki luas wilayah dengan kriteria sangat tinggi atau kelas I, yaitu (10,33 km²) dengan persentase 51,03%, Hal ini disebabkan karna kelurahan ini pada umumnya memenuhi kriteria aksesibilitas lahan positif, seperti dekat dengan jalan utama, lembaga kesehatan, pusat perdagangan, dan kantor pemerintahan, dengan jumlah kelengkapan fasilitas umum yang paling banyak dibandingkan kelurahan lain yang ada di Kecamatan Pauh.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan mengenai pemetaan nilai lahan di Kecamatan Pauh Kota Padang adalah :

1. Sehubungan dengan nilai lahan yang didasarkan data nilai jual objek pajak dan survey lapangan, sebaiknya untuk penelitian selanjutnya memilih kecamatan

yang lebih kecil, agar penelitian lebih akurat dengan luas wilayah yang lebih sempit.

2. Instansi terkait agar melakukan optimalisasi pemanfaatan lahan kawasan untuk menata sarana dan prasarana yang ada, agar penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Pauh dapat berfungsi secara optimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardhityatama, Benino Indra. 2011. *Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang di Jalan Ahmad Yani – Brigjen Katamso*. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Reknik. Universitas Diponegoro. Semarang, diakses tanggal 17 September 2014.
- Arsyad. S. 2006. *Konservasi Tanah dan Air*. Bogor: IPB Press.
- Badan Pusat Statistik Kota Padang. 2013. *Padang Dalam Angka Tahun 2013*. Padang: BPS Padang.
- Baja Sumbangan. 2012. *Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah Pendekatan Spasial dan Aplikasinya*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Bakaruddin. 2006. *Geografi Desa Kota, Handout*. Padang: FIS.
- _____, 2010. *Dasar – Dasar Ilmu Geografi*. Padang: UNP Press.
- Bintarto. 1997. *Suatu Pengantar Geografi Desa*. Yogyakarta: UP Spring.
- Desi Inalia Astuti, 2011. *Keterkaitan Harga Lahan Terhadap Laju Konveksi Lahan Pertanian Di Hulu Sungai Ciliwung Kabupaten Bogor*. Skripsi. Bogor : Institut Pertanian Bogor, diakses tanggal 17 Agustus 2014.
- Eddy Siswanto, 2007. *Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lahan Permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara*. Tesis. Semarang : Universitas Diponegoro.
- Fahirah F, Armin Basong dan Hermansyah H. Tagala. 2010. *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*. Jurnal. Palu : Universitas Tadulako.
- Hidayati Nur Iswari, Jurnal Pendidikan Geografi, 2013. *Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Quicbird Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi*. Yogyakarta : Universitas Gajah Mada.
- Jayadinata JT. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Perdesaan Perkotaan dan Wilayah*. Edisi Ketiga. Bandung : Institut Teknologi Bandung.
- Jamulya dan Sunarto. 1996. *Kemampuan Lahan (Hasil Penelitian evaluasi Sumberdaya Lahan Angkatan VI 1 – 31 Juli 1996)*. Yogyakarta: UGM.
- Muta'ali Lutfi. 2012. *Daya Dukung Lingkungan Untuk Perencanaan Pengembangan Wilayah*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.