

**PERAN DATA PENGINDERAAN JAUH DAN SIG UNTUK PEMETAAN
ESTIMASI HARGA LAHAN DI KOTA PAYAKUMBUH**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat memperoleh gelar DIII Program Teknologi
Penginderaan Jauh Fakultas Ilmu Sosial*



Dosen Pembimbing :

Fitriana Syahar, S.Si, M.Si.
NIP. 197902132008122002

Disusun Oleh :
Risa Ramanda
19331109

PROGRAM STUDI DIII TEKNOLOGI PENGINDERAAN JAUH

DEPARTEMEN GEOGRAFI

FAKULTAS ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2023

HALAMAN PENGESAHAN LULUS UJIAN TUGAS AKHIR

Judul : Peran Data Penginderaan Jauh dan SIG untuk Pemetaan Estimasi
Harga Lahan Di Kota Payakumbuh
Nama : Risa Ramanda
NIM/TM : 19331109/2019
Program Studi : Teknologi Penginderaan Jauh Program Diploma III
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

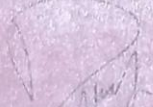
Padang, Agustus 2023

Disetujui Oleh
Pembimbing



Fitriana Syahar, S.Si., M.Si
NIP. 197902132008122002

Mengetahui
Ketua Prodi Teknologi Penginderaan Jauh



Duan Adhetya Ari, S.Pd., M.Sc
NIP. 199009202018031001

HALAMAN PENGESAHAN LULUS UJIAN TUGAS AKHIR

Dinyatakan Lulus Setelah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji Tugas Akhir

Program Studi Teknologi Penginderaan Jauh Program Diploma III

Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Padang

Pada Hari Sabtu, Tanggal 22 Juli 2023 Pukul 16.20 WIB

Peran Data Penginderaan Jauh Dan SIG Untuk Pemetaan

Estimasi Harga Lahan Di Kota Payakumbuh

Nama : Risa Ramanda
Nim/TM : 19331109/2019
Program Studi : Teknologi Penginderaan Jauh Diploma III
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, 22 Juli 2023

Tim Penguji

Nama

Tanda tangan

Penguji 1 : Dr. Yudi Antomi, M.Si

Penguji 2 : Risky Ramadhan, S.Pd, M.Si

Mengetahui

Dekan FIS UNP



Miriva Khaidir, S.H., M.Hum., MAPA., Ph.D
NIP. 196604111990031002



UNIVERSITAS NEGERI PADANG
FAKULTAS ILMU SOSIAL
DEPARTEMEN GEOGRAFI
PROGRAM STUDI TEKNOLOGI PENGINDERAAN JAUH

Jl. Prof. Dr. Hamka, Kampus UNP Air Tawar, Padang 25171 Telp. (0751) 7055671 Fax
(0751) 7055671

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Risa Ramanda
TM / NIM : 2019 / 19331109
Program Studi : Teknologi Penginderaan Jauh
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial

Dengan ini menyatakan, bahwa tugas akhir saya dengan judul :

“Peran Data Penginderaan Jauh dan SIG untuk Pemetaan Estimasi Harga Lahan di Kota Payakumbuh” adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya plagiat dari karya orang lain maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis yang berlaku, baik di instansi Universitas Negeri Padang maupun di masyarakat dan negara.

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

Padang, 04 Oktober 2023

Diketahui Oleh
Ketua Prodi Teknologi Penginderaan Jauh

Saya yang menyatakan

Dian Adhetva Arif, S.Pd., M.Sc
NIP. 199009202018031001



Risa Ramanda
NIM/BP : 19331109

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir dengan judul **“Peran Data Penginderaan Jauh dan SIG untuk Pemetaan Estimasi Harga Lahan di Kota Payakumbuh”**.

Penulisan Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi Teknologi Penginderaan Jauh, Universitas Negeri Padang. Penulis pun menyadari bahwa selama proses penyusunan laporan ini tidak akan selesai tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orang tua penulis yang telah menjadi orang tua terhebat dan selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta do'a yang tentu takkan bisa penulis balas.
2. Ketua Program Studi Teknologi Penginderaan Jauh Fakultas Ilmu Sosial Bapak Dian Adhetya Arif, S.Pd, M.Sc.
3. Ibu Fitriana Syahar, S.Si, M.Si sebagai pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan kesabaran untuk memberikan perhatian bimbingan dan mendampingi saya melalui tahap demi tahap dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
4. Bapak Dr. Yudi Antomi, M.Si selaku penguji I yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

5. Bapak Risky Ramadhan, S.Pd., M.Si selaku penguji II yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Diploma III Teknologi Penginderaan Jauh yang telah memberikan ilmu, pengalaman, nasehat, dan bimbingan yang sangat luar biasa selama masa kuliah.
7. Terima kasih kepada rekan-rekan seperjuangan dalam meraih gelar Diploma Program Studi Teknologi Penginderaan Jauh yang telah memberikan support dukungan bantuan dan banyak hal lain yang sangat membantu dalam penelitian ini.
8. Seluruh keluarga besar Geografi Universitas Negeri Padang dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon kritik dan saran yang membangun dan semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Padang, 16 Juli 2023

Penulis

Peran Data Penginderaan Jauh dan SIG untuk Pemetaan Estimasi Harga Lahan di Kota Payakumbuh

Oleh :

Risa Ramanda (19331109)

ABSTRAK

Lahan merupakan suatu bidang yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan sebuah perkotaan, lahan yang terletak pada lokasi yang strategis aktivitas kegiatan ekonomi, aksesibilitas yang mudah, dan kelengkapan infrastruktur dapat dikatakan bahwa lahan tersebut memiliki harga lahan yang tinggi. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di perkotaan adalah meningkatnya jumlah penduduk, perubahan lahan, dan terjadinya pengembangan wilayah. Kota Payakumbuh adalah kota yang terletak strategis dan dekat dengan pusat kota, memiliki fasilitas umum yang lengkap, akses jalan yang memadai, kedekatan lahan dengan kawasan perekonomian, dan perkembangan kota dan bangunan menyebabkan mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh. Tujuan penelitian (1) identifikasi faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh (2) Analisis distribusi spasial estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh. Metode penelitian untuk menentukan estimasi harga lahan yaitu metode overlay dan pembobotan. Parameter yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penggunaan lahan dengan menggunakan citra Pleiades, aksesibilitas lahan, dan kelengkapan fasilitas umum. Berdasarkan hasil penelitian faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh yaitu Penggunaan lahan yang semakin dekat dengan pusat kota akan semakin mahal, aksesibilitas lahan yang memudahkan akses jalan, dan kelengkapan fasilitas umum. Berdasarkan hasil pengolahan data didapatkan bahwa terdapat 4 kelas estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh yaitu kelas sangat tinggi memiliki harga Rp. 5.000.000.,00 - Rp. 10.000.000,00, kelas tinggi memiliki harga lahan Rp. 2.000.000.,00 - Rp. 5.000.000,00, kelas sedang memiliki harga lahan Rp. 1.000.000.,00 - Rp. 2.000.000,00, dan kelas rendah memiliki harga lahan Rp. 200.000.,00 - Rp. 500.000,00.

Kata Kunci : Penginderaan Jauh, SIG, Harga Lahan, Estimasi, Faktor yang mempengaruhi harga lahan.

THE ROLE OF REMOTE SENSING AND SIG DATA FOR MAPPING LAND PRICE ESTIMATION IN PAYAKUMBUH CITY

By :

Risa Ramanda (19331109)

ABSTRAK

Land is a field that has a strategic role in the development of an urban area, land located in a strategic location of economic activity, easy accessibility, and complete infrastructure can be said that the land has a high land price. Factors that influence land prices in urban areas are increasing population, land change, and regional development. Payakumbuh City is a city that is strategically located and close to the city center, has complete public facilities, adequate road access, proximity of land to economic areas, and urban development and buildings affect land prices in Payakumbuh City. The research objectives (1) identify factors that affect land prices in Payakumbuh City (2) analyze the spatial distribution of estimated land prices in Payakumbuh City. The research method to determine land price estimation is the overlay and weighting method. The parameters used in this study are land use using Pleiades imagery, land accessibility, and completeness of public facilities. Based on the results of the research, the factors that affect land prices in Payakumbuh City are land use that is closer to the city center will be more expensive, land accessibility that facilitates road access, and completeness of public facilities. Based on the results of data processing, it is found that there are 4 classes of land price estimation in Payakumbuh City, namely the very high class has a price of Rp. 5,000,000.00 - Rp. 10,000,000.00, the high class has a land price of Rp. 2,000,000.00 - Rp. 5,000,000.00, the medium class has a land price of Rp. 1,000,000.00 - Rp. 2,000,000.00, and the low class has a land price of Rp. 200,000.00 - Rp. 500,000.00.

Keywords: Remote Sensing, GIS, Land Price, Estimation, Factors affecting land price.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT TIDAK PLAGIAT.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Kajian Teori.....	8
2.2 Penelitian Relavan.....	25
2.3 Kerangka Konseptual	35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	37
3.1 Jenis Penelitian.....	37
3.2 Variabel Penelitian	37
3.3 Lokasi Penelitian	39
3.4 Teknik Pengumpulan Data	41
3.5 Tahap Pengolahan dan Analisis Data.....	41
3.6 Diagram alir.....	54
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH	55
4.1 Kondisi Fisik	55
4.2 Kondisi Kependudukan	56
4.3 Kondisi Sosial dan Budaya	57
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	64
5.1 Hasil Penelitian	65
5.2 Pembahasan Penelitian	107
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	118
6.1 Kesimpulan.....	118

6.2 Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA	120

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Resolusi spasial kanal citra Pleiades	13
Tabel 2. Penelitian sebelumnya mengenai harga lahan	25
Tabel 3. Variabel Penelitian	37
Tabel 4. Pembagian klasifikasi untuk penggunaan lahan Kota Payakumbuh.....	42
Tabel 5. Confusion matrix.....	45
Tabel 6. Titik sampel penggunaan lahan di Kota Payakumbuh Tahun 2023	47
Tabel 7. Klasifikasi dan skor penggunaan lahan.....	50
Tabel 8. Klasifikasi dan skor Aksebilitas lahan positif	50
Tabel 9. Klasifikasi dan skor Aksebilitas lahan negatif.....	51
Tabel 10. Klasifikasi dan skor fasilitas umum	51
Tabel 11. Nilai bobot faktor penentuan harga lahan	52
Tabel 12. Identifikasi dan luas Penggunaan Lahan.....	69
Tabel 13. Titik sampel penggunaan lahan Kota Payakumbuh.....	71
Tabel 14. Confussion Matrix penggunaan lahan Kota Payakumbuh.....	85
Tabel 15. Perhitungan Overall Accuracy.....	87
Tabel 16. Perhitungan Kappa Accuracy.....	88
Tabel 17. Luas dan presentase aksesibilitas lahan positif	95
Tabel 18. Luas dan Presentasi dari nilai lahan berdasarkan Aksesibilitas	102
Tabel 19. Jumlah Fasilitas Umum Per Kecamatan	103
Tabel 20. Interval Harga Lahan Kota Payakumbuh.....	107
Tabel 21. Luas kelas estimasi harga lahan	117

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Konseptual	36
Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian	40
Gambar 3. Diagram Alir	54
Gambar 4. Sebelum citra di crop.....	66
Gambar 5. Sesudah dilakukan crop.....	65
Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan Kota Payakumbuh.....	67
Gambar 7. Peta Buffer Jaringan Jalan Kota Payakumbuh	90
Gambar 8. Peta Buffer Lembaga Pendidikan Kota Payakumbuh	91
Gambar 9. Peta Buffer Lembaga Pemerintahan Kota Payakumbuh	92
Gambar 10. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kota Payakumbuh	94
Gambar 11. Peta Buffer Jaringan Sungai Kota Payakumbuh	97
Gambar 12. Peta Buffer Makam Kota Payakumbuh.....	98
Gambar 13. Peta Buffer Industri Kota Payakumbuh	99
Gambar 14. Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kota Payakumbuh.....	101
Gambar 15. Peta Estimasi Harga Lahan Kota Payakumbuh.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan suatu bidang yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan sebuah perKotaan, lahan yang terletak pada lokasi yang strategis aktivitas kegiatan ekonomi, aksesibilitas yang mudah, dan kelengkapan infrastuktur dapat dikatakan bahwa lahan tersebut memiliki harga lahan yang tinggi (Suryatmojo, 2017).

Harga lahan adalah penilaian lahan yang didasarkan kepada kegunaan lahan secara ekonomis yang berkaitan dengan produktivitas dan strategi ekonomi (Putra, 2013). Salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah aksesibilitas lahan. Aksesibilitas lahan adalah jarak lokasi suatu wilayah untuk dijangkau dari wilayah yang lainnya dengan berbagai jenis transportasi yang ada fasilitas umum dan fasilitas sosial. Aksesibilitas lahan berkaitan dengan jaringan jalan dan kondisi jalan seperti lebar jalan dan kualitas jalan.

Faktor lokasi juga dapat mempengaruhi harga lahan, faktor lokasi yang bermacam-macam, seperti lokasi yang dekat dengan pusat Kota, lokasi yang dekat dengan persimpangan jalan, lokasi yang jauh dari pusat Kota, dan lain sebagainya. Secara teoritis harga lahan ditentukan oleh karakteristik fisik lahan yang meliputi keadaan lingkungan, kegunaan, dan karakteristik lokasi yaitu jarak antara lokasi lahan dengan pusat Kota atau kawasan pusat perdagangan. Menurut Thunen (1826) kedekatan lahan dengan daerah pemasaran seperti di kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relative banyak akan menyebabkan keuntungan penjualan lahan menjadi lebih tinggi dibandingkan

dengan lokasi lain yang jauh dari kawasan pemasaran, seperti kawasan pekelurahanan.

Jalan merupakan prasarana transportasi darat yang meliputi bagian jalan, termasuk bangunan perlengkapan dan perlengkapannya diperuntukan untuk lalu lintas, yang berada di permukaan tanah, dibawah permukaan tanah atau disekitar permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel. Jalan adalah faktor yang penting bagi suatu lahan. Jalan yang memiliki kondisi jalan yang baik atau buruk akan menentukan tingkat kenyamanan penggunaan suatu lahan. Akses jalan yang memadai akan menaikkan harga lahan di suatu wilayah, begitupun sebaliknya jika akses jalan yang belum memadai atau akses jalan yang buruk akan menurunkan harga lahan (Fahira, 2010).

Harga lahan juga ditentukan oleh faktor yang bersifat sosial yaitu perkembangan penduduk dan kepadatan penduduk. Kota Payakumbuh merupakan salah satu kota di Provinsi Sumatera Barat yang mengalami perkembangan yang pesat dalam bidang sosial dan ekonomi. Perkembangan penduduk di Kota Payakumbuh mengalami peningkatan setiap tahunnya. Menurut BPS Kota Payakumbuh pada tahun 2019 jumlah penduduk yaitu sebanyak 135.573 jiwa, tahun 2020 jumlah penduduk sebanyak 139.576 jiwa, dan tahun 2021 jumlah sebanyak 141.184 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk dari tahun 2020-2021 menurut BPS Kota Payakumbuh (2022) mengalami pertumbuhan sebesar 1,15%. Kepadatan penduduk di suatu daerah tidaklah sama, lahan yang memiliki padat penduduk mempunyai harga yang tinggi dibandingkan dengan lahan yang tidak padat penduduk (Erwanto, 2013).

Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya menjadikan Kota Payakumbuh memiliki fasilitas yang lengkap seperti sarana pendidikan, instansi pemerintah ataupun swasta, aksesibilitas yang mudah dijangkau, serta didukung oleh perkembangan perdagangan dan jasa, hal ini membuat Kota Payakumbuh mengalami perubahan penggunaan lahan yang cepat. Perubahan lahan yang terjadi adalah penggunaan lahan dari pertanian menjadi pemukiman ataupun untuk pembangunan lainnya. Menurut Kepala Dinas Pertanian Kota Payakumbuh (2019) menyebutkan bahwa setiap tahunnya terjadi perubahan penggunaan lahan sekitar 25 hactar atau 1% dari 2.500 hactar lahan pertanian di Payakumbuh. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi akan menaikkan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat. Daerah dengan perubahan lahan yang dinamis adalah daerah dimana nilai lahan meningkat dengan cepat, yang secara langsung akan mempengaruhi harga lahan (Gifari, 2019). Daerah yang dimaksud adalah daerah pusat-pusat perkumuhan dan perkotaan.

Berdasarkan observasi dan pengamatan sementara, harga lahan di Kota Payakumbuh dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh adalah aksesibilitas lahan yang terdiri dari jarak lokasi ke pusat Kota, dimana semakin dekat dengan lahan di pusat Kota maka akan semakin tinggi harga lahan. Selain daerah pusat Kota, daerah-daerah yang memiliki infrastruktur yang bagus juga dapat meningkatkan harga lahan di Payakumbuh, seperti terdapat kawasan ekonomi komersial, kawasan jasa, kawasan sekolah, jalan lintas dan topografi tanah yang bagus, sehingga membuat

lahan di Kota Payakumbuh menjadi naik meskipun lahannya tidak terdapat di pusat Kota. Akses jalan juga berpengaruh terhadap harga lahan di Kota Payakumbuh semakin lancar dan bagus akses jalan dan akses transportasi maka akan semakin tinggi harga lahan. Kota Payakumbuh memiliki akses jalan penghubung antara Provinsi Riau dengan Provinsi Sumatera Barat. Jalan penghubung ini menjadi peranan yang penting dalam pengembangan pembangunan ekonomi. Perkembangan wilayah di Kota Payakumbuh yang mengalami peningkatan, maka mengakibatkan meningkatnya permintaan dan penawaran terhadap lahan sehingga kebutuhan lahan meningkat. Dengan adanya jalan penghubung ini maka lahan sekitarnya akan mengalami kenaikan dalam harga lahan.

Pada penelitian ini peneliti ingin mengetahui estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh. Arti estimasi dalam penelitian ini adalah suatu langkah untuk melakukan perkiraan atau pendugaan nilai kelas harga lahan dengan menggunakan data dari parameter penentuan harga lahan. Parameter yang digunakan yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, dan juga fasilitas umum.

Dalam pemetaan estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh pada penelitian ini, menggunakan peran data penginderaan jauh dan Sistem Informasi Geografi (SIG). Data Penginderaan jauh mampu menampilkan data multi waktu dengan efektifitas waktu dan biaya yang lebih rendah dibandingkan survey lapangan. Data Penginderaan jauh memiliki keunggulan dalam pembaruan data secara spasial pada rentang waktu tertentu pada daerah yang sama, sehingga mampu memberikan informasi perubahan kenampakan permukaan bumi secara spasial

(Suwargara, 2013). Pada kajian estimasi harga lahan salah satu faktor yang mempengaruhi di suatu daerah adalah penggunaan lahan dan akseibilitas lahan. Dengan ini, diperlukan data penginderaan jauh untuk memberikan gambaran penggunaan lahan di permukaan bumi secara jelas.

Pengelolaan data penginderaan jauh dapat dilakukan menggunakan sistem yang berbasis komputer. SIG sebagai salah satu sistem yang berbasis komputer dan dapat digunakan untuk mengelola data secara spasial (keruangan). SIG dapat digunakan untuk manipulasi data yang mempunyai rujukan kebumiharian (Arorof, 1989). Dalam penelitian ini mengelola pemetaan estimasi harga lahan dengan SIG menggunakan metode pembobotan atau skoring, Buffering, dan Overlay dari parameter yang digunakan dalam menentukan estimasi harga lahan. Parameter yang digunakan yaitu data penggunaan lahan, akseibilitas lahan, dan fasilitas umum. Teknik penggunaan data penginderaan jauh dan SIG dalam proses pengolahan data akan membuat pekerjaan menjadi lebih mudah, efisien, dan efektif. Dengan ini, teknik Penginderaan jauh dan SIG dapat menghemat waktu pengerjaan ataupun biaya dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan permasalahan harga lahan yang terjadi di Kota Payakumbuh, peneliti ingin melakukan penelitian tentang estimasi harga lahan serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap harga lahan di Kota Payakumbuh. Karena perkembangan penduduk dan perubahan penggunaan lahan yang meningkat mengakibatkan kebutuhan lahan meningkat dan keterbatasan memperoleh dan mengetahui data harga lahan. Hasil penelitian dapat dipergunakan pemerintah sebagai masukan dalam pembuatan Rencana

Detail Tata Ruang Wilayah (RDTRW) untuk mengantisipasi peningkatan harga lahan yang tidak terkendali yang disebabkan oleh perubahan penggunaan lahan di Kota Payakumbuh, dan memberikan informasi untuk keseimbangan dalam pembangunan pemanfaatan lahan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Payakumbuh.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh ?
2. Bagaimana distribusi spasial estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh?

1.3 Tujuan Penelitian

Menurut rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Identifikasi faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh.
2. Analisis distribusi spasial estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap penelitian ini bermanfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam pemanfaatan penginderaan jauh dan Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk penentuan estimasi harga lahan dalam penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Menambah ilmu pengetahuan terutama dalam pengalaman dan melatih untuk berpikir kritis dalam memecahkan suatu permasalahan serta sebagai sarana untuk menerapkan ilmu yang telah didapatkan selama masa perkuliahan.

b. Bagi Program Studi Teknologi Penginderaan Jauh, Universitas Negeri Padang

Sebagai acuan akademik yang berkaitan dengan estimasi harga lahan.

c. Bagi Pemerintah

Memberikan informasi pada pemerintah setempat sebagai acuan untuk penentuan kebijakan dalam pengembangan wilayah Kota.

Kecamatan yang masih banyak memiliki panjang jalan dengan kondisi jalan yang buruk/rusak terdapat di Kecamatan Payakumbuh barat dengan luas 14.6085 km. Kecamatan dengan kondisi jalan yang memiliki sedikit kerusakan terdapat di Kecamatan Lamposi tigo nagori dengan panjang 4.207 km. .

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian

Dengan dilakukan sebuah penelitian mengenai estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh dengan menggunakan data Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi geografis (SIG). Dalam proses pemetaan estimasi harga lahan menggunakan metode overlay dan skoring , terdapat tiga tahap pemrosesan data yaitu sebagai berikut:

5.1. 1 Pra Pengolahan Citra

Tahap ini dilakukan pemotongan citra sesuai dengan batas administrasi Kota Payakumbuh, hasil citra Pleiades yang telah di potong akan diolah menjadi peta penggunaan lahan berikut hasil pemotongan citra Pleiades:



Gambar 4. Sebelum citra di crop

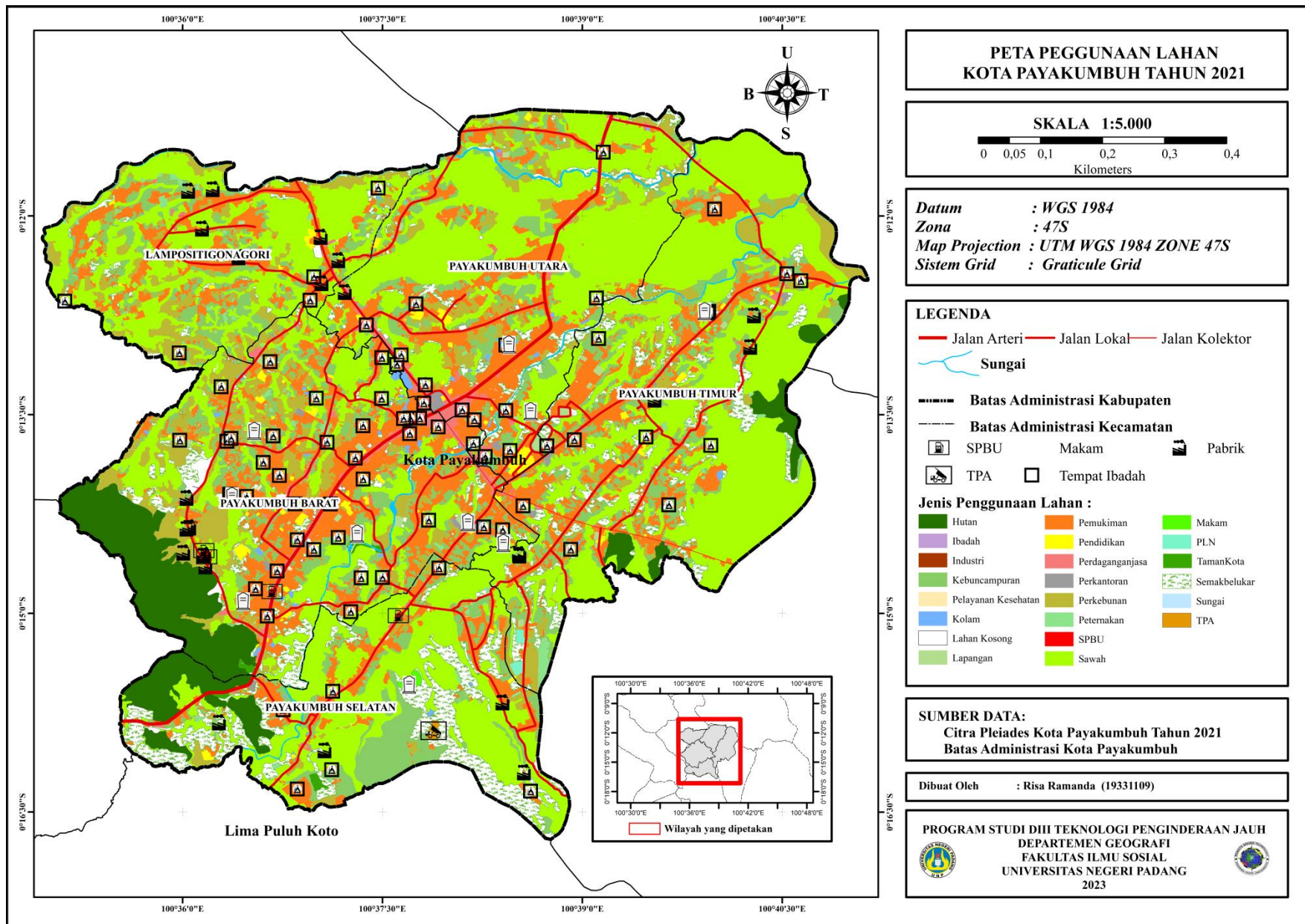


Gambar 5. Sesudah dilakukan crop

5.1. 2 Pengolahan Data Citra

Pada tahap ini dilakukan penentuan klasifikasi penggunaan lahan, klasifikasi penggunaan lahan yang digunakan adalah klasifikasi menurut klasifikasi SNI 7645-1:2014. Klasifikasi penggunaan lahan Kota Payakumbuh mengacu pada klasifikasi SNI 7645-1:2014, dari banyak jenis penggunaan yang terdapat pada SNI 7645-1:2014 terdapat beberapa jenis penggunaan lahan di Kota Payakumbuh yaitu hutan, perdagangan dan jasa,

pemukiman, sawah, perkebunan, semak belukar, dan lainnya. Klasifikasi penggunaan lahan dengan menginterpretasi citra Pleiades secara visual menggunakan metode digitasi *Onscreen* dengan resolusi spasial 0,5 m. Identifikasi jenis penggunaan lahan dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan Kota Payakumbuh
(Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Berdasarkan hasil peta di atas jenis penggunaan lahan yang memiliki luasan terbesar di Kota Payakumbuh adalah jenis penggunaan lahan sawah dengan luas 3.030 ha, yang mana penggunaan lahan sawah tersebar di seluruh Kecamatan yang ada di Kota Payakumbuh. Kecamatan Payakumbuh timur merupakan Kecamatan yang memiliki luas sawah terbesar. Penggunaan lahan pemukiman di Kota Payakumbuh memiliki luas 1.535 ha, pemukiman yang padat penduduk terdapat di Kecamatan Padang barat. Kecamatan Padang barat yang terdapat di Pusat Kota menjadikan Kecamatan ini incaran bagi masyarakat, karena memiliki aksesibilitas yang mudah dijangkau, transportasi yang memadai, dan juga dekat dengan pusat perekonomian.

Penggunaan lahan kebun campuran seluas 941,81 Ha atau sebesar 12,50 % dari total luas wilayah. Kebun campuran di Kota Payakumbuh cukup banyak tersebar di Kota Payakumbuh, kebun campuran biasanya di tanam dekat dengan pemukiman warga. Tanaman yang biasanya ada di kebun campuran terdiri dari beberapa tanaman seperti tanaman pisang, ubi kayu, cabai rawit, dan lain-lain. Jenis Penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kota Payakumbuh berada di pusat Kota dan dipinggiran jalan ataupun di persimpangan jalan.

Sektor perdagangan dan jasa terbesar di Kota Payakumbuh terletak di Kecamatan Payakumbuh barat, karena memiliki letak di lokasi strategis pengembangan Kota. Jenis perdagangan dan jasa terdiri dari pasar dengan skala besar, pasar skala kecil atau menengah, seperti toko, mini market, pertokoan, coffe shop, dan juga pedagang kecil yang berjualan di pinggir jalan. Jenis

Penggunaan lahan yang memiliki luasan terkecil adalah pelayanan kesehatan dengan luas 1,07 Ha atau sebesar 0,001 %. Pelayanan kesehatan SPBU memiliki luas 3,42 Ha atau sebesar 0,04 %, dan industri seluas 1,25 Ha atau sebesar 0,01% dari total luas wilayah. Berikut tabel luas penggunaan lahan di Kota Payakumbuh.

Tabel 12. Identifikasi dan luas Penggunaan Lahan

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Presentasi (%)
1	Hutan	442,5635	5,87%
2	Industri	1,250815	0,01%
3	Kebun Campuran	941,8107	12,50%
4	Kolam	20,90353	0,27%
5	Lahan Kosong	29,65198	0,39%
6	Lapangan	26,42388	0,35%
7	Makam	8,678756	0,11%
8	Pemukiman	1.535,055	20,38%
9	Perkebunan	675,228	8,96%
10	Peternakan	41,94407	0,55%
11	Perdagangan dan jasa	121,1054	1,60%
12	Pendidikan	57,97687	0,77%
13	PLN	5,161365	0,06%
14	Pelayanan Kesehatan	1,074115	0,01%
15	Perkantoran	19,22485	0,25%
16	Sawah	3.030,648	40,25%
17	Semak Belukar	544,5395	7,23%
18	SPBU	3,423943	0,04%
19	Taman Kota	11,54532	0,15%
20	Tempat ibadah	7,507939	0,09%
21	TPA	3,103867	0,04%
Total		7528,822	100,0%

(Sumber : Analisis Penelitian, 2023)

5.1.3 Uji Akurasi

Penentuan titik sampel pada penelitian ini menggunakan metode random sampel yang mana sebarann titik-titik sampel di setiap jenis penggunaan lahan menggunakan rumus Fitzpatrick Lins. Jumlah sampel yang ditentukan dalam penelitian menggunakan rumus Fitzpatrick Lins (McCoy, 2005:21-22) yaitu :

$$N = Z^2 \frac{(p)(q)}{E^2}$$

Keterangan :

N = jumlah sampel

Z = standar deviasi normal yang nilainya 2

p = ketelitian yang diharapkan

q = 100-p

E = kesalahan yang diterima

Pada penelitian ini di tetapkan tingkat ketelitian sebesar 90% dan tingkat kesalahannya sebesar 10%, maka:

$$N = 2^2 \frac{(90)(100-90)}{10^2}$$

$$N = 4 \frac{(90)(10)}{100}$$







$$N = \frac{3600}{100} = 36$$





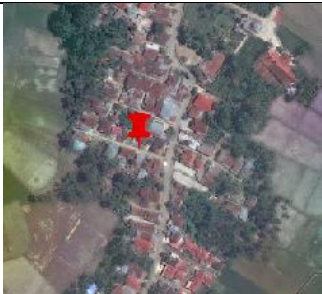

Tabel 13. Titik sampel penggunaan lahan Kota Payakumbuh







NO	Penggunaan Lahan	Jumlah sampel
1	Hutan	2
2	Pemukiman	4
3	Sawah	7
4	Perkebunan	3
5	Kebun Campuran	3
6	Peternakan	1
7	Perdagangan dan jasa	1
8	Semak Belukar	2
9	Lahan Kosong	1
10	Lapangan	1
11	Perkantoran	1
12	Industri	1
13	Makam	1
14	Pendidikan	1
15	PLN	1
16	Pelayanan Kesehatan	1
17	Taman Kota	1
18	Kolam	1
19	TPA	1
20	SPBU	1
21	Tempat ibadah	1
<i>Jumlah</i>		<i>36</i>







(Sumber : Analisis peneliti, 2023)







Tabel 14. Dokumentasi Cek Lapangan titik sampel penggunaan lahan tahun 2023







No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
1	Hutan	100.606155°	-0.259368°			Benar
2	Hutan	100.6075546°	-0.254385°			Benar
3	Pemukiman	100.623054°	-0.227605°			Benar







No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
4	Pemukiman	100.637083°	-0.240360°			Benar
5	Pemukiman	100.624026°	-0.2189636			Benar
6	Pemukiman	100.640035°	-0.222719°			Benar







No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
7	Sawah	100.623622°	-0.207461°			Benar
8	Sawah	100.6140187°	-0.2636196°			Benar
9	Sawah	100.6059393°	-0.2504049°			Benar





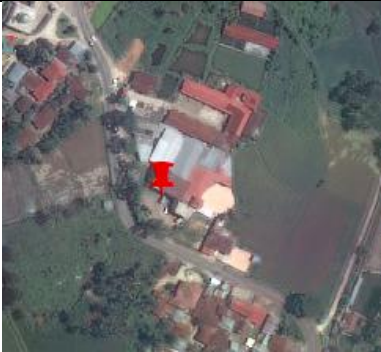

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
10	Sawah	100.6052590°	-0.2478420°			Benar
11	Sawah	100.6045251°	-0.2460604°			Benar
12	Sawah	100.637000°	-0.240554°			Salah



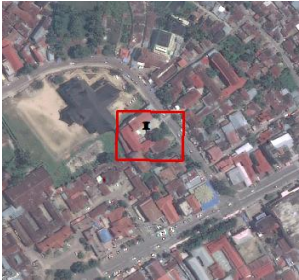



No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
13	Sawah	100.6207239°	-0.2185157°			Salah
14	Perkebunan	100.608538°	-0.251390°			Benar
15	Perkebunan	100.6224040°	-0.2231679°			Salah







No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
16	Perkebunan	100.6099830°	-0.2576494°			Benar
17	Kebun Campuran	100.629460°	-0.199070°			Benar
18	Kebun Campuran	100.6203139°	-0.2265881°			Benar





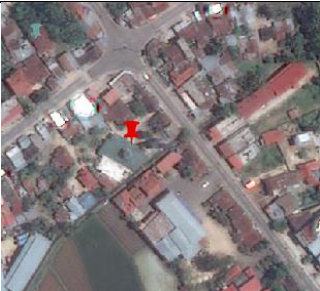

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
19	Kebun Campuran	100.6154406°	-0.2085842°			Benar
20	Peternakan	100.600665°	-0.196893°			Benar
21	Perdagangan dan jasa	100.632463°	-0.225312°			Benar

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
22	Semak Belukar	100.602192°	-0.239450°			Benar
23	Semak Belukar	100.609820°	-0.257576°			Benar
24	Lahan Kosong	100.602713°	-0.232102°			Benar

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
25	Lapangan	100.627243°	-0.201421°			Benar
26	Perkantoran	100.631770°	-0.222554°			Benar
27	Industri	100.618197°	-0.220717°			Benar

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
28	Makam	100.635783°	-0.238798°			Benar
29	Pendidikan	100.632611°	-0.222828°			Benar
30	PLN	100.642367°	-0.256279°			Benar

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
31	Pelayanan Kesehatan	100.639083°	-0.222925°			Benar
32	Taman Kota	100.608379°	-0.256911°			Benar
33	Kolam	100.628607°	-0.221400°			Benar

No	Penggunaan Lahan	Titik Koordinat		Citra	Lapangan	Ket
		X	Y			
34	TPA	100.631003°	-0.266907°			Benar
35	SPBU	100.602871°	-0.242831°			Benar
36	Tempat ibadah	100.622951°	-0.213731°			Benar

(Sumber : Survey lapangan, 2023)



Uji akurasi yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan *confusion matrix* yang digunakan untuk menghitung besaran dari akurasi pembuat disebut dengan kesalahan (*Ommision Error*) dihitung dengan membagi sampel yang benar dengan jumlah total sampel per kelas. Akurasi pengguna disebut sebagai kesalahan (*Commussion Error*) dihitung dengan menjumlahkan sampel yang benar dengan total sampel pada kolom tabel. Nilai akurasi keseluruhan disebut dengan (*Overall Accuracy*) diperoleh dengan cara pembagian antara jumlah total sampel yang diklasifikasikan dengan benar terhadap total sampel observasi lapangan sehingga menunjukkan tingkat kebenaran citra hasil klasifikasi dengan akurasi kappa yang disebut sebagai (*Kappa Accuracy*).

Tabel 14. Confussion Matrix penggunaan lahan Kota Payakumbuh

Jenis Penggunaan Lahan		Data Hasil Interpretasi																				Total	CO (%)	
		HT	PM	SW	PKB	KC	PTR	PJ	SB	LK	LP	PKR	IN	MK	PDK	TK	KLM	SPBU	TPA	PLK	PLN			TI
Data Hasil Lapangan	HT	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100	
	PM	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	100	
	SW	0	0	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	71,4
	PKB	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	66,6
	KC	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	100
	PTR	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	PJ	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	SB	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100
	LK	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	PKR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	IN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	MK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	PDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	100
	TK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	100
	KLM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	100
	SPBU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	100
	TPA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	100
	PLK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	100
	PLN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	100
TI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100	
Total R		2	4	5	4	4	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	36	
EO (%)		100	100	100	50	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

(Sumber : Analisis Peneliti, 2023)

Keterangan :

HT : Hutan	PTR : Peternakan	SPBU : SPBU
PM : Pemukiman	PJ : Perdagangan dan jasa	TPA : TPA
SW : Sawah	SB : Semak Belukar	PLN : PLN
PKB : Perkebunan	LK : Lahan Kosong	
KC : Kebun Campuran	LP : Lapangan	
PKR : Perkantoran	IN : Industri	
MK : Makam	PDK : Pendidikan	
TK : Taman Kota	PLK : Pelayanan Kesehatan	
TI : Tempat Ibadah	KLM : <i>Kolam</i>	
<i>CE</i> : <i>Commussion Error</i>	<i>OE</i> : <i>Ommision Error</i>	
 : Sampel Benar	 : Sampel salah	

Berdasarkan hasil perhitungan uji akurasi yang telah dilakukan menggunakan confusion matrix di setiap jenis penggunaan lahan di Kota Payakumbuh tahun commision error 2023 yaitu 2 titik sampel jenis penggunaan lahan hutan terbukti benar dengan sebesar 100% dan *omission error* 100%, 4 titik sampel pemukiman terbukti benar dengan *commission error* sebesar 100% dan *omission error* sebesar 100%, sampel sawah 5 dari 7 titik sampel terbukti benar dengan *commission error* 71,4% dan *omission error* sebesar 100%, titik sampel perkebunan dengan 2 dari 3 titik sampel terbukti benar dengan *commission error* sebesar 66,6% dan *omission error* sebesar 50%, kebun campuran dengan 3 titik sampel terbukti benar dengan *commission error* sebesar 100% dan *omission error* sebesar 100%, penggunaan lahan semak

belukar dengan 2 titik sampel terbukti benar dengan *commission error* sebesar 100% dan *omission error* sebesar 100%.

Jenis penggunaan lahan lapangan, kolam, peternakan, perdagangan dan jasa, lahan kosong, perkantoran, SPBU, PLN, tempat ibadah, taman Kota, industri, pendidikan, makam, dan tempat pembuangan akhir (TPA) sama-sama memiliki 1 titik sampel dan terbukti benar dengan *commison error* sebesar 100% dan *omission error* sebesar 100%. Kesalahan yang dimiliki pada penelitian cukup kecil dikarenakan peneliti telah mengetahui dan mengenal kondisi wilaya penelitian, selain itu dalam penelitian ini menggunakan bantuan *software* citra *google earth* sebagai bantuan pengamatan titik sampel dan klasifikasi penggunaan lahan. Adapun perhitungan secara sistematis untuk nilai *Overall Acurracy* dan *kappa Acurracy* dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 15. Perhitungan Overrall Accuracy

$$\begin{aligned}
 \text{Overall Accuracy} &= \left(\frac{\sum i^r = X_{ij}}{N} \right) \times 100\% \\
 \text{OA(OverallAccuracy)} & \\
 &= \frac{2+4+5+2+3+1+1+2+1}{36} \times 100\% \\
 &= \frac{33}{36} \times 100\% \\
 &= 91,6 \%
 \end{aligned}$$

(Sumber : Analisis peneliti, 2023)

Tabel 16. Perhitungan Kappa Accuracy

$$\begin{aligned}
 \text{Kappa Accuracy} &= \frac{N \sum_{i=1}^r X_{ii} - \sum_{i=1}^r (X_{i+} * X_{+i})}{N^2 - \sum_{i=1}^r (X_{i+} * X_{+i})} \\
 N \sum_{i=1}^r X_{ii} &= 36 \times (2+4+5+2+3+1+1+2+1+1+1+1+1+1+1+1+1+1+1) \\
 &= 36 \times 33 = 1188 \\
 \sum_{i=1}^r (X_{i+} * X_{+i}) &= (2 \times 2) + (4 \times 4) + (7 \times 5) + (3 \times 4) + (3 \times 4) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + \\
 &\quad (2 \times 2) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) \\
 &\quad + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) + (1 \times 1) \\
 &= 98 \\
 \text{KA (Kappa Accuracy)} &= \frac{1188 - 98}{36^2 - 98} \\
 &= \frac{1090}{1198} = 0,90
 \end{aligned}$$

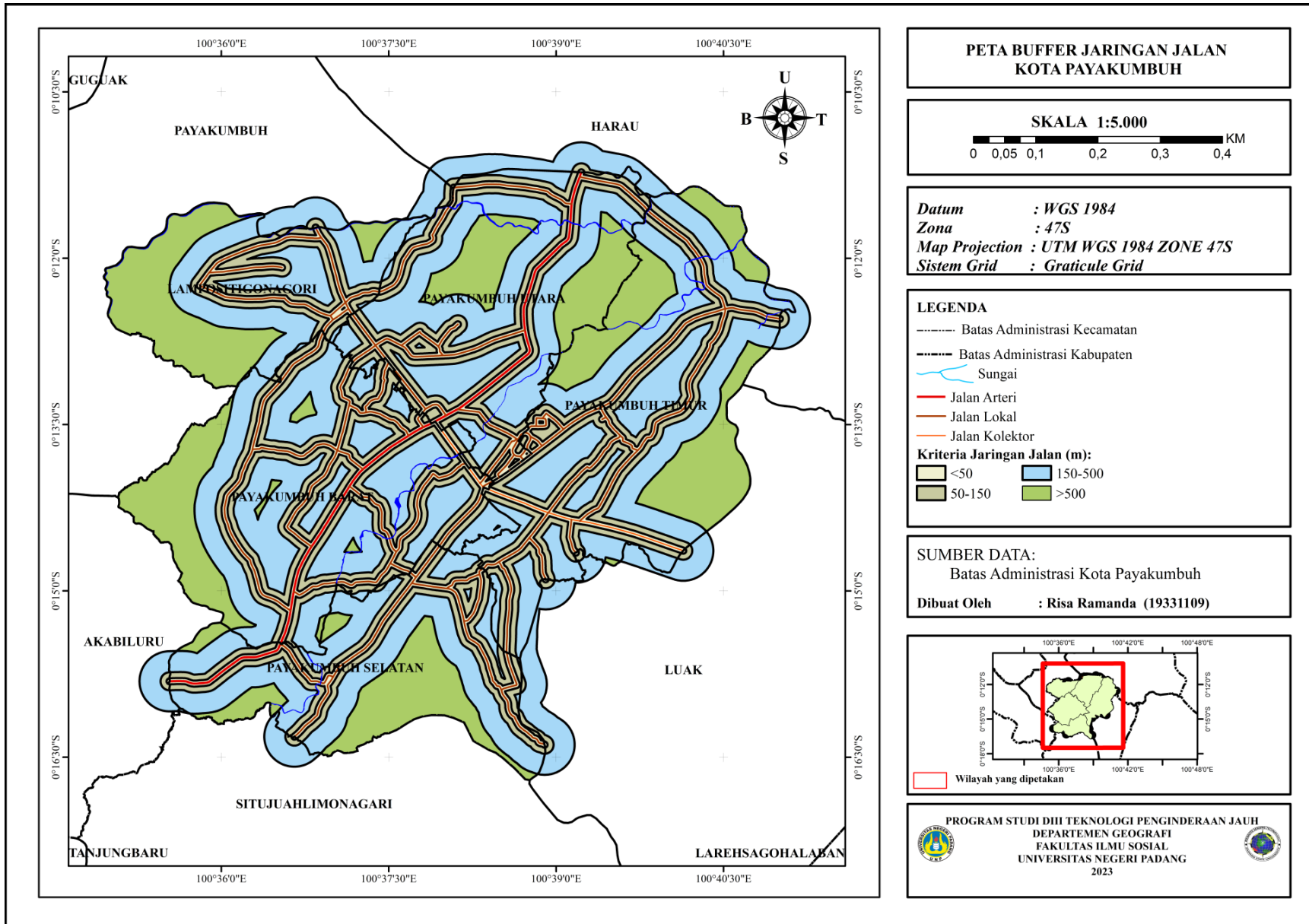
(Sumber : Analisis peneliti, 2023)

Hasil matrix untuk *overall accuracy* dalam penelitian ini sebesar 91,6 %, berdasarkan hasil identifikasi yang telah dilakukan , didapatkan bahwa *overall accuracy* bisa dikatakan lebih dari 80% (short dalam Nawangwulan, 2013), untuk hasil Kappa Accuracy pada penelitian ini bernilai 0,90 berdasarkan dari hasil klasifikasi hasil identifikasi yang dilakukan termasuk dalam kategori tinggi dan bisa diterima jika memiliki nilai interval 0-1 (Simamora M, 2015).

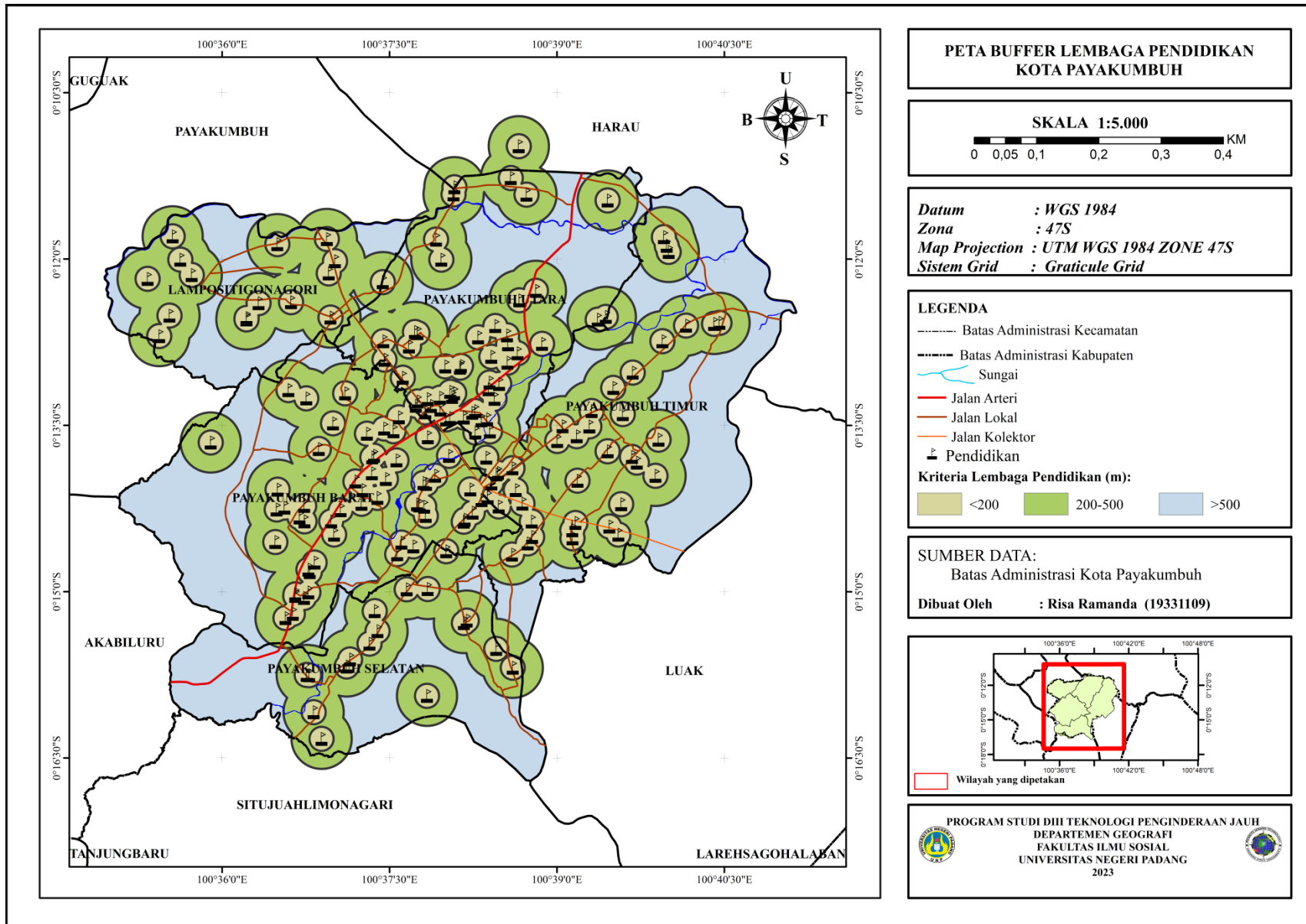
5.1.4 Analisis Data

a. Aksesibilitas Lahan Positif

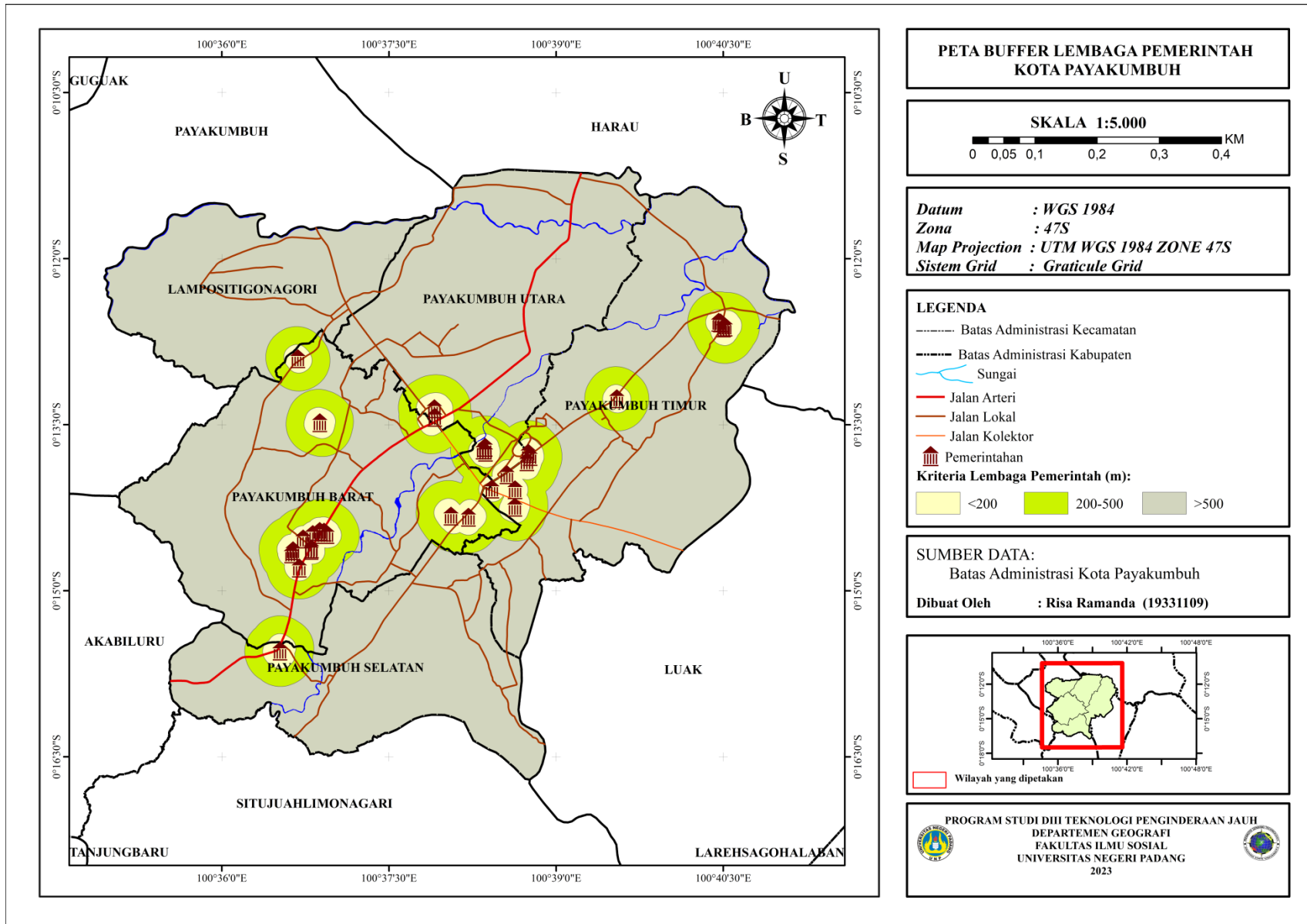
Aksesibilitas lahan positif adalah jarak wilayah terhadap parameter aksesibilitas lahan positif yang mempunyai nilai tinggi dan mempengaruhi nilai harga lahan. Aksesibilitas lahan positif memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan aktivitas sehari-hari, seperti kemudahan transportasi dan kemudahan akses jalan, adanya fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, dan lembaga pemerintahan. Berikut hasil buffering dari jaringan jalan, lembaga pendidikan, dan lembaga pemerintahan:



Gambar 7. Peta Buffer Jaringan Jalan Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)

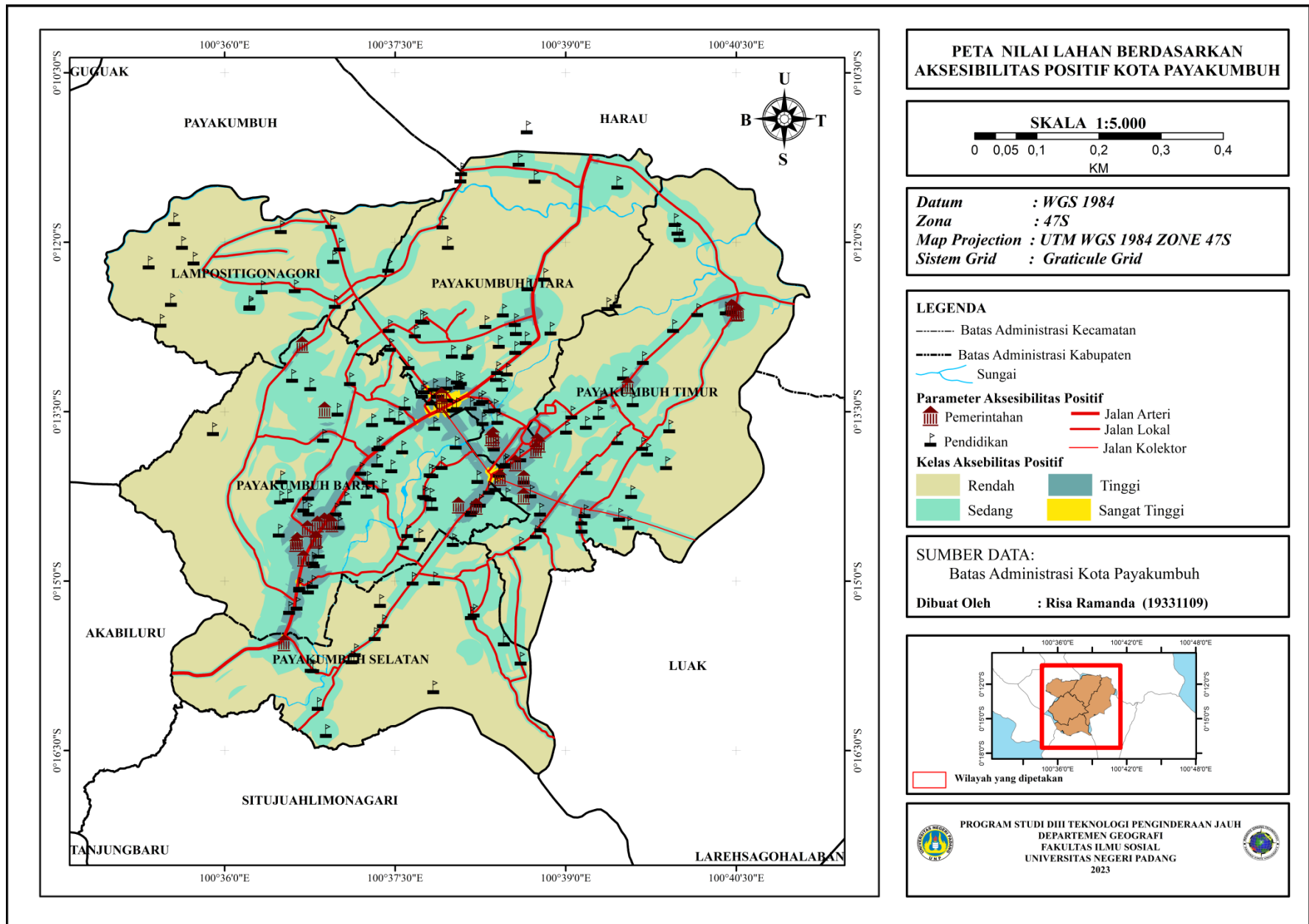


Gambar 8. Peta Buffer Lembaga Pendidikan Kota Payakumbuh
(Sumber : Pengolahan Data, 2023)



Gambar 9. Peta Buffer Lembaga Pemerintahan Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Pengolahan peta aksesibilitas lahan positif di Kota Payakumbuh yang dilakukan dengan menggabungkan (overlay) dari hasil buffer peta di atas dan pengharkatan. Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa aksesibilitas lahan positif terbagi atas empat kelas yaitu kelas rendah dengan nilai 5-7, kelas sedang dengan nilai 8-10, kelas tinggi dengan nilai 11-13, dan kelas sangat tinggi dengan nilai 14-16. Berikut dibawah ini peta aksesibilitas lahan positif di Kota Payakumbuh.



Gambar 10. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kota Payakumbuh
(Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Daerah untuk aksesibilitas lahan positif kelas sangat tinggi merupakan daerah yang dekat dengan jalan kolektor, jalan arteri, jalan lokal, dan juga letak daerah kelas ini dekat dengan persimpangan jalan. Lembaga pendidikan dan lembaga perkantoran pemerintahan juga termasuk ke dalam kelas sangat tinggi di aksesibilitas lahan positif. Wilayah yang memiliki banyak persimpangan jalan terdapat di Kecamatan Payakumbuh barat, seperti di depan tugu adipura Kota Payakumbuh yang dekat dengan pasar skala besar dan di persimpangan jalan Labuah basilang yang memiliki 4 persimpangan jalan. Aksesibilitas lahan positif kelas rendah terletak jauh dari jalan arteri, jalan kolektor, dan lembaga perkantoran pemerintah. Daerah aksesibilitas lahan positif kelas rendah terdapat di dekat persawahan, perkebunan, dan juga di sekitar pinggiran sungai. Dari hasil penelitian dapat dilihat pada tabel aksesibilitas lahan positif berikut:

Tabel 17. Luas dan presentase aksesibilitas lahan positif

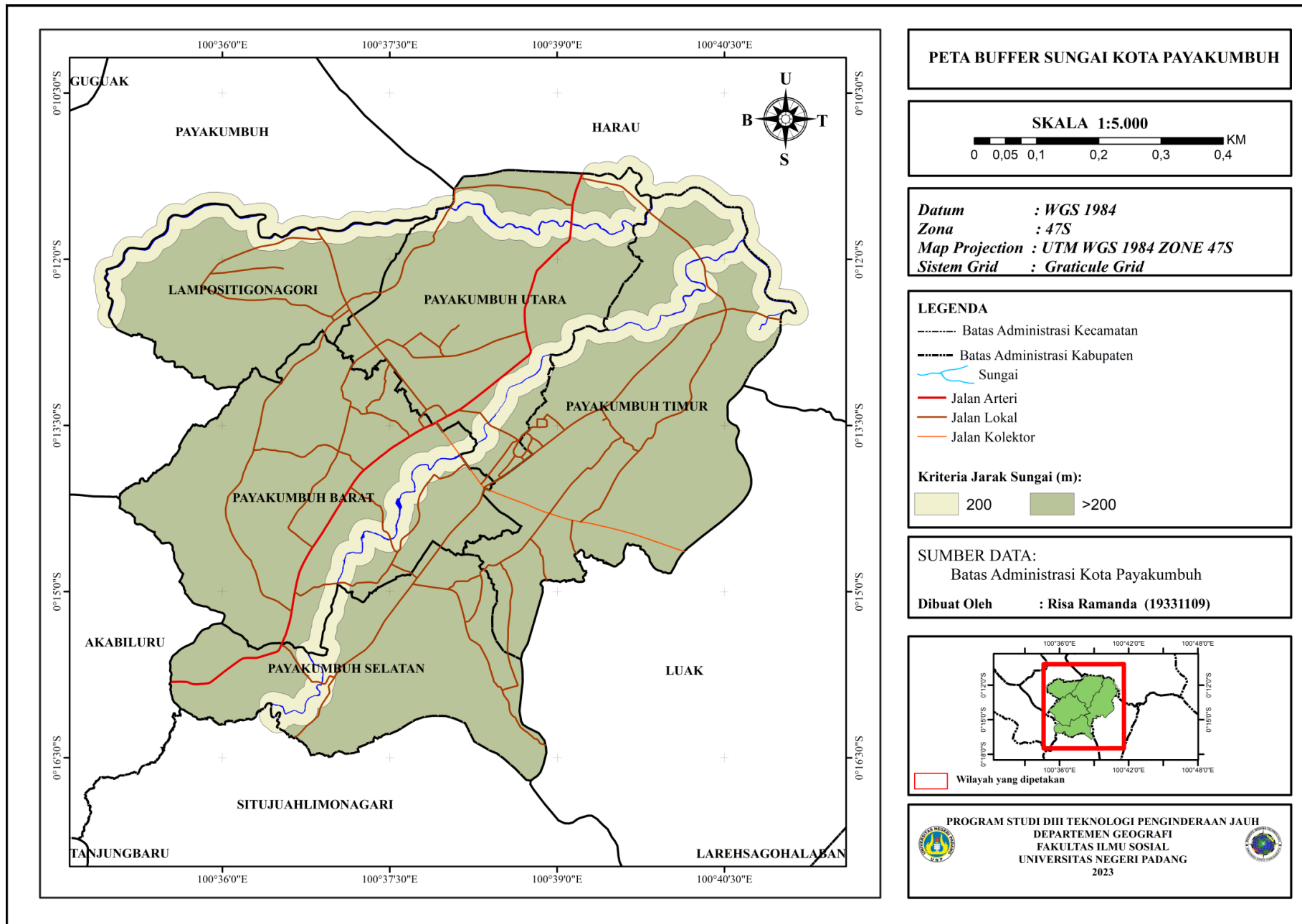
Aksesibilitas lahan positif	Luas (Km²)	Presentase (%)
Sangat Tinggi	0,29	0,38
Tinggi	4,4	5,82
Sedang	27,75	36,71
Rendah	43,14	57,07
Jumlah	75,58	100

(Sumber: Pengolahan data peneliti, 2023)

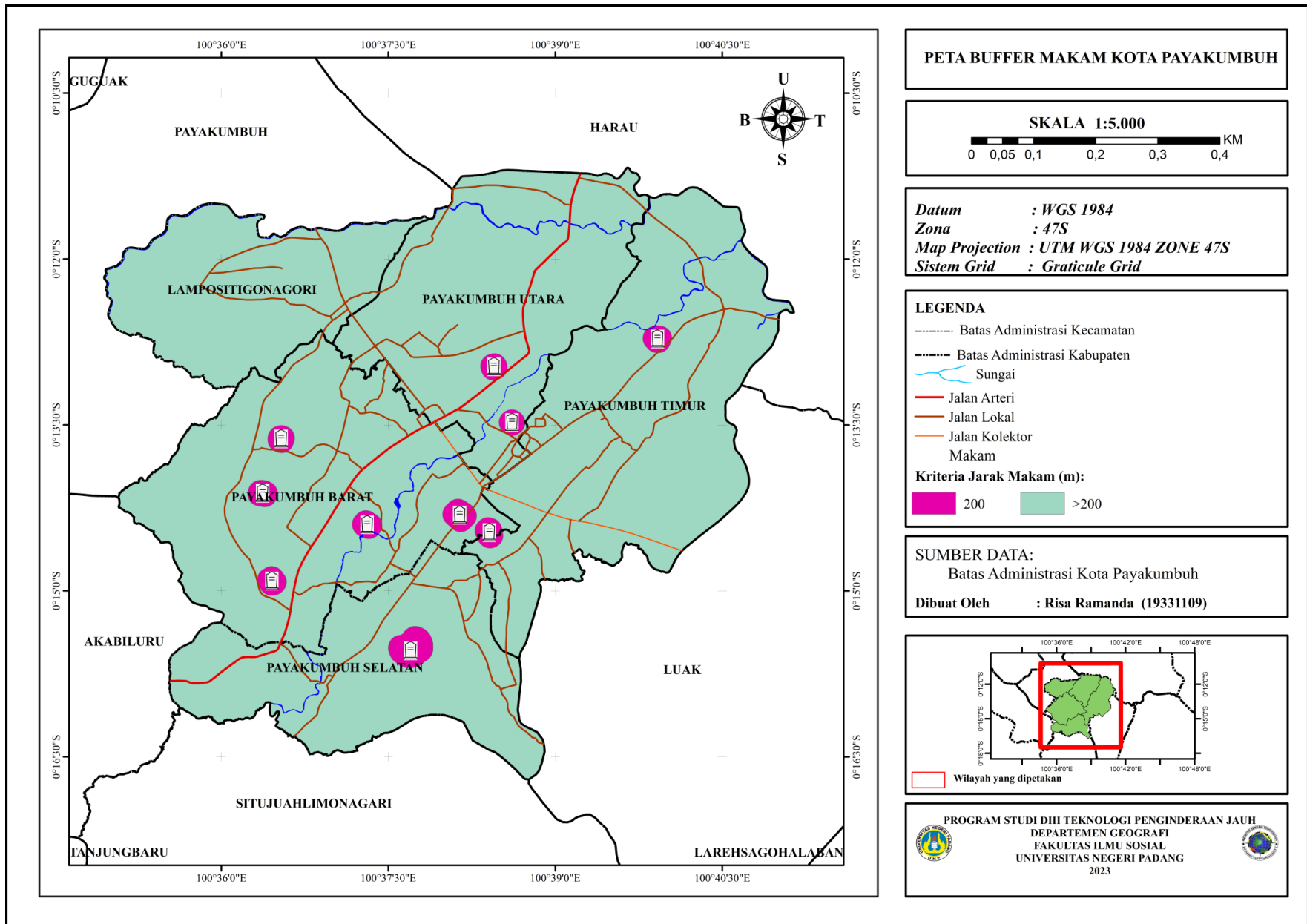
Aksesibilitas lahan positif paling dominan adalah kelas rendah dengan luas 43,14 Km², sedangkan aksesibilitas lahan negatif yang luasnya paling rendah yaitu kelas sangat tinggi dengan luas 0,29 Km².

b. Aksesibilitas Lahan Negatif

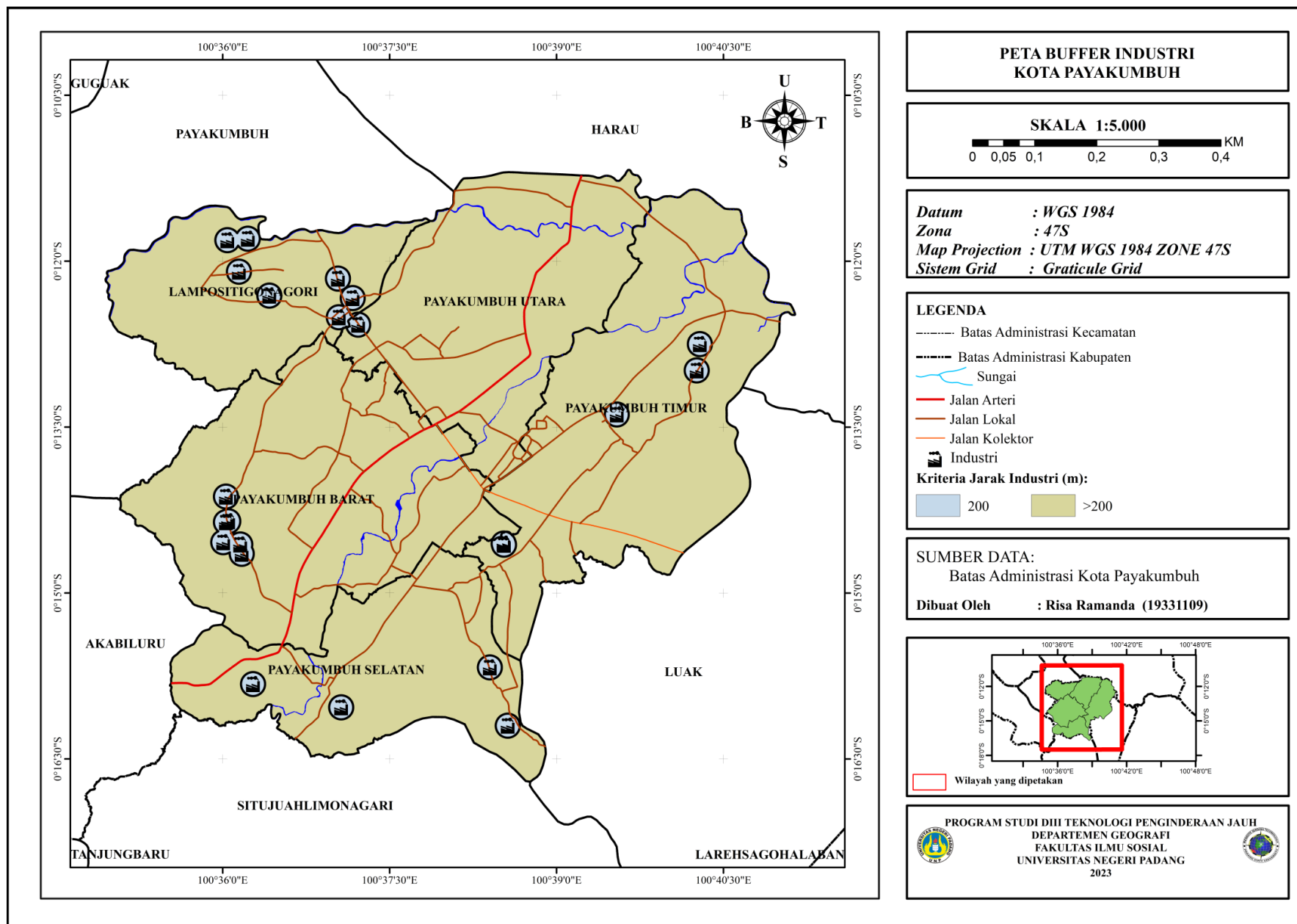
Aksesibilitas lahan negatif adalah jarak antara suatu tempat yang faktor penyebab berkurangnya nilai lahan seperti, sungai, makam, dan juga industri. Lahan yang dekat dengan aksesibilitas lahan negatif merupakan lahan yang tidak menguntungkan, karena lahan yang letaknya dekat dengan sungai kemungkinan besar lahan tersebut akan terkena banjir pada saat musim hujan terjadi. Lahan yang letaknya dengan industri juga membuat nilai lahan berkurang, diakibatkan oleh polusi dari kegiatan industri sehingga membuat ketidaknyamanan bagi masyarakat sekitar, dan lahan yang dekat makam juga menyebabkan nilai lahan berkurang, dikarenakan kenyamanan dan faktor psikologi masyarakat lebih memilih lahan yang jauh dari makam. Pengolahan data pada aksesibilitas lahan negative dilakukan penggabungan data dari hasil buffer sungai, makam, dan industri. Berikut hasil buffering dari sungai, makam, dan industry:



Gambar 11. Peta Buffer Jaringan Sungai Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)

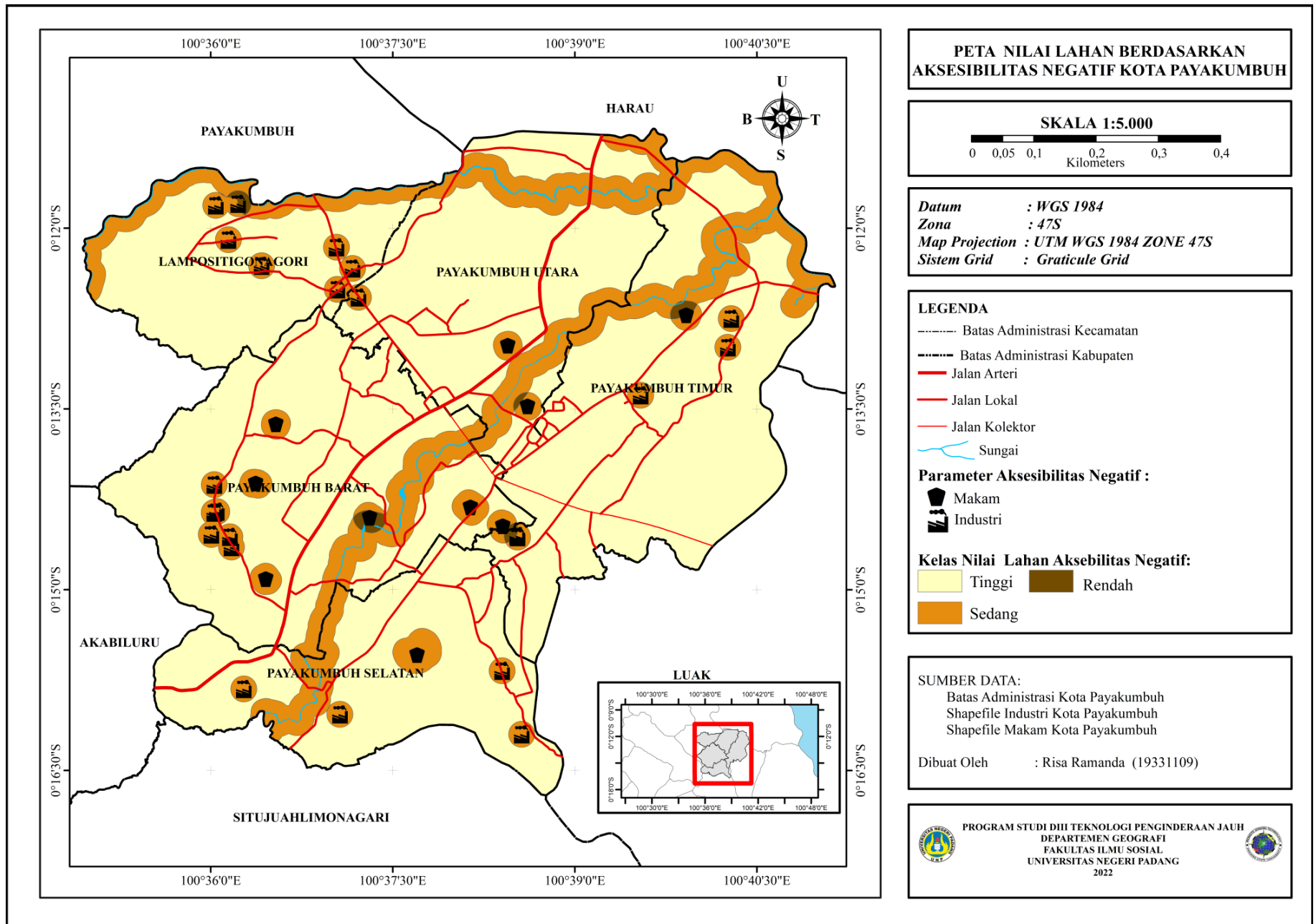


Gambar 12. Peta Buffer Makam Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)



Gambar 13. Peta Buffer Industri Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Pengolahan peta nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negatif di Kota Payakumbuh yang dilakukan dengan menggabungkan (overlay) dari hasil buffer peta di atas dan pengharkatan. Hasil peta nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negatif terdapat 3 kelas yaitu kelas lahan yang bernilai tinggi, kelas sedang, dan kelas rendah. Kelas nilai lahan tinggi terletak di bagian yang jauh dari sungai, makam, dan industri. Kelas nilai lahan sedang terletak di sepanjang tepi aliran sungai, dekat dengan tempat pembuangan akhir sampah dan juga di dekat dengan peternakan dan industri. Kelas nilai lahan rendah terletak di dekat dengan sungai, pabrik, dan makam yang jaraknya berdekatan dengan lahan secara bersamaan sehingga menyebabkan aksesibilitas lahan negatif di daerah tersebut tinggi. Semakin dekat lahan dengan parameter dari aksesibilitas lahan negative maka akan semakin rendah nilai lahan tersebut. Berikut peta nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negative:



Gambar 14. Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kota Payakumbuh
(Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Hasil perhitungan analisis data atribut peta nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negatif terbagi dari tiga kelas yaitu nilai lahan kelas rendah dengan luas 0,23 Km², nilai lahan kelas sedang memiliki luas 13,27 Km², dan nilai lahan kelas tinggi seluas 62,09 Km². Dari luas tersebut dapat dikatakan bahwa di Kota Payakumbuh untuk aksesibilitas lahan negatif memiliki kelas yang dominan tinggi.

Berikut tabel luas dan presentasi aksesibilitas lahan negatif di Kota Payakumbuh:

Tabel 18. Luas dan Presentasi dari nilai lahan berdasarkan Aksesibilitas Lahan Negatif

Aksesibilitas lahan Negatif	Luas (Km²)	Presentase (%)
Tinggi	62,09	82,14049477
Sedang	13,27	17,55523217
Rendah	0,23	0,304273052
Jumlah	75,59	100

(Sumber: Pengolahan data peneliti, 2023)

c. Fasilitas Umum

Kelengkapan fasilitas umum dinilai berdasarkan sarana penunjang dalam pelayanan lingkungan yang terdiri atas beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dan berpengaruh kepada perkembangan wilayah. Semakin lengkap dan baik fasilitas mendukung untuk berbagai kebutuhan masyarakat akan meningkatkan nilai harga lahan di wilayah tersebut dan mempengaruhi masyarakat untuk memilih lahan yang memiliki fasilitas umum yang memadai sebagai tempat tinggal. Data kelengkapan fasilitas umum berupa data pelayanan kesehatan, lapangan olahraga, SPBU, PLN, tempat ibadah, dan taman Kota.

Kelengkapan fasilitas umum di Kota Payakumbuh terdapat satu kelas dengan harkat 4, karena disetiap Kecamatan memiliki lebih dari tiga jumlah fasilitas umum. Daerah yang memiliki kelengkapan fasilitas yang sangat tinggi akan memiliki hubungan dengan aksesibilitas lahan positif, dikarenakan fasilitas umum biasanya terletak di daerah yang strategis dan dapat dijangkau dengan mudah yang letaknya di dekat jalan kolektor ataupun jalan arteri. Berikut tabel jumlah fasilitas umum perkecamatan.

Tabel 19. Jumlah Fasilitas Umum Per Kecamatan

Kelas	Kecamatan	Jumlah Fasilitas umum
-------	-----------	-----------------------

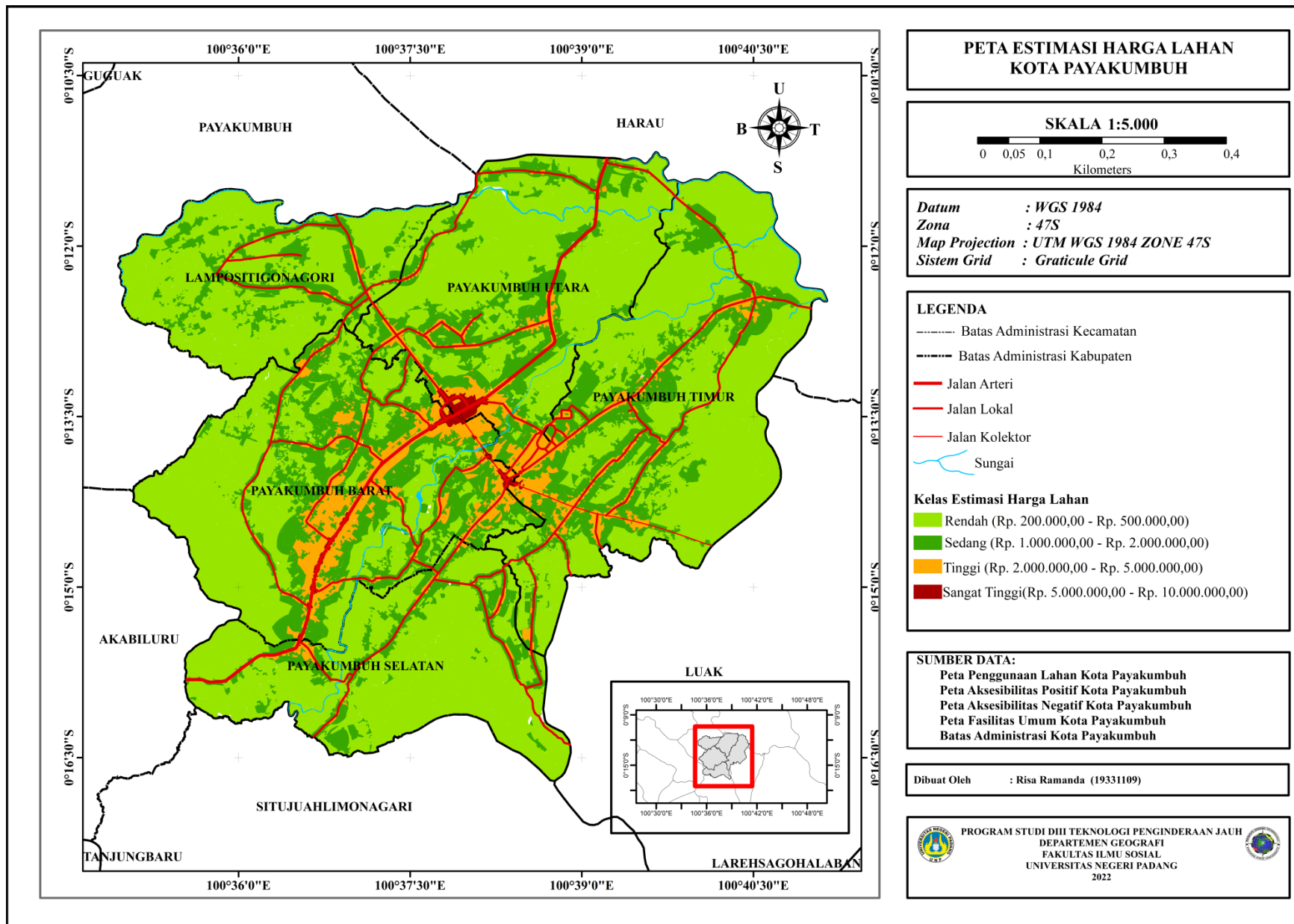
I	Lamposi Tigo Nagri	3
I	Payakumbuh Barat	6
I	Payakumbuh Selatan	5
I	Payakumbuh Timur	4
I	Payakumbuh Utara	4

(Sumber : Analisis Penelitian, 2023)

Dari hasil tabel di atas bahwa jumlah fasilitas umum yang banyak terdapat di Kecamatan Payakumbuh barat, dikarenakan Kecamatan Payakumbuh barat terletak di daerah yang strategis dan berada di pusat Kota.

d. Estimasi Harga Lahan

Peta kelas estimasi harga lahan dihasilkan dari analisis data atribut parameter penentu harga lahan yang terdiri dari penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan kelengkapan fasilitas umum. Semua data parameter penentu harga lahan dilakukan penggabungan semua data/tumpang susun (Overlay) dengan menggunakan aplikasi Arcgis 10.4. Hasil perhitungan dan analisis total harkat dari semua parameter penentu harga lahan terdapat empat kelas estimasi harga lahan yaitu kelas harga lahan rendah, kelas harga lahan sedang, kelas harga lahan tinggi, dan kelas lahan sangat tinggi. Berikut peta estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh :



Gambar 15. Peta Estimasi Harga Lahan Kota Payakumbuh
 (Sumber : Pengolahan Data, 2023)

Harga lahan kelas rendah lokasi daerahnya dekat dengan sungai, makam, memiliki aksesibilitas lahan positif yang rendah dan untuk fasilitas umum yang tersedia pada kelas ini juga sedikit. Jenis penggunaan lahan yang ada dominan pada kelas harga lahan rendah adalah sawah, kebun campuran, dan perkebunan. Wilayah yang memiliki kelas harga lahan rendah terdapat di Kecamatan Payakumbuh selatan. Harga lahan kelas sedang terdapat aksesibilitas lahan negatif yang rendah, tetapi lahan untuk kelas ini juga ada yang terletak disekitar tepi aliran sungai, makam ataupun industri. Penggunaan lahan yang terdapat di kelas harga lahan sedang adalah lahan kosong, pemukiman yang tidak terlalu padat, aksesibilitas lahan positif yang sedang, dimana terdapat jalan lokal, jalan kolektor, beberapa lembaga pendidikan, dan untuk kelengkapan fasilitas umumnya yang tersedia cukup sedang.

Kelas harga lahan tinggi di Kota Payakumbuh memiliki aksesibilitas lahan positif yang cukup tinggi seperti adanya jalan arteri, jalan kolektor, dan juga jalan lokal, dan lembaga pendidikan yang cukup banyak. Harga lahan kelas tinggi banyak terdapat di Kecamatan Payakumbuh barat dan Payakumbuh Timur, hal ini disebabkan pada dua Kecamatan tersebut memiliki fasilitas umum yang cukup lengkap, aksesibilitas lahan negatif yang rendah, perdagangan dan jasa yang tersedia cukup banyak, dan juga dekat dengan lembaga pemerintahan.

Harga lahan kelas sangat tinggi memiliki aksesibilitas lahan positif yang tinggi, letak daerahnya yang strategi di persimpangan jalan, akses sarana dan prasarana yang memadai. Penggunaan lahan yang ada di kelas ini yaitu penggunaan lahan pemukiman, perdagangan dan jasa, lembaga pemerintahan. Berdasarkan data harga lahan dari website Bhumi Atrbpn interval harga lahan di Kota Payakumbuh sebagai berikut :

Tabel 20. Interval Harga Lahan Kota Payakumbuh

No	Klasifikasi	Interval Harga Lahan (m ²)
1	Sangat Tinggi	Rp. 5.000.000.,00 - Rp. 10.000.000,00
2	Tinggi	Rp. 2.000.000.,00 - Rp. 5.000.000,00
3	Sedang	Rp. 1.000.000.,00 - Rp. 2.000.000,00
4	Rendah	Rp. 200.000.,00 - Rp. 500.000,00

(Sumber : Bhumi Atrbpn, 2023)

5.2 Pembahasan Penelitian

5.2.1 Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh ada 4 yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum. Penggunaan lahan merupakan faktor yang memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap harga lahan, semakin dekat lahan dengan pusat aktivitas manusia maka harga lahan akan semakin mahal (Gifari, 2019). Pada hasil penelitian harga lahan yang terjadi di Kota Payakumbuh memiliki penggunaan lahan yang dekat dengan pusat aktifitas manusia, yang mana penggunaan lahannya adalah lahan

terbangun untuk perekonomian seperti pasar besar, kantor pemerintahan, dan beberapa lembaga pendidikan di sekitarnya.

Penggunaan lahan non bangunan seperti sawah, perkebunan, semak belukar, dan kebun campuran rata-rata memiliki harga lahan yang rendah, daerah yang meliputi penggunaan lahan pertanian terbanyak terdapat di Kecamatan Payakumbuh timur, Payakumbuh utara dan Kecamatan Lamposi tigo nagari, sehingga daerah tersebut memiliki harga lahan yang rendah dikarenakan jauh dari aktifitas perekonomian, aksesibilitas lahan positif yang rendah, dan fasilitas umum yang kurang memadai. Penggunaan lahan non terbangun berpotensi menjadi lahan yang bernilai ekonomis, dengan cara mengubah lahan seperti lahan kosong menjadi lahan yang memiliki manfaat bagi manusia. Adanya perubahan penggunaan lahan yang tidak bernilai menjadi bernilai dapat mengubah kelas harga lahan di suatu daerah.

Penggunaan lahan pemukiman, perdagangan dan jasa, dan lengkapnya fasilitas umum di Kota Payakumbuh menjadikan daerah tersebut memiliki harga lahan yang tinggi. Hal ini disebabkan penggunaan lahan pemukiman yang dekat dengan jalan utama, dekat dengan pusat perekonomian, dan fasilitas yang memadai menjadikan daya tarik bagi masyarakat sehingga peminatan lahan di daerah tersebut tinggi dan mengakibatkan harga lahan yang tinggi. Kecamatan Payakumbuh barat menjadi pusat Kota di Kota Payakumbuh dan menjadikan Kecamatan tersebut memiliki fasilitas umum memadai seperti pelayanan

kesehatan yang dekat, penggunaan lahan perdagangan dan jasa di sepanjang jalan utama, dan terdapat lembaga pemerintahan.

Aksesibilitas lahan positif adalah faktor yang membuat suatu lahan memiliki nilai lahan menjadi tinggi. Hasil analisis peneliti daerah aksesibilitas lahan yang baik mempunyai nilai lahan di atas rata-rata. Parameter penentu aksesibilitas lahan positif meliputi jarak terhadap jalan, jarak terhadap lembaga pemerintahan, dan jarak terhadap lembaga pendidikan, parameter tersebut didapatkan dari hasil interpretasi citra dan analisis buffer. Aksesibilitas lahan positif di Kota Payakumbuh terdapat tiga kelas yaitu rendah, sedang, dan tinggi. Aksesibilitas lahan positif kelas tinggi mempunyai harga lahan yang tinggi, disebabkan daerah yang mempunyai potensi ekonomi yang tinggi menjadikan banyak masyarakat yang berminat untuk mendapatkan daerah tersebut. Menurut Nelson (1977) variable penentu harga lahan yaitu jarak terhadap Central Bussines Distric (CBD) , waktu tempuh ke pusat Kota yang memiliki fasilitas yang lengkap, dan waktu tempuh ke pusat pekerjaan atau perkantoran. Jalan utama di Kota Payakumbuh di daerah perempatan jalan labuah basilang, sepanjang jalan utama Kecamatan Payakumbuh barat , persimpangan jalan simpang benteng, dan perempatan jalan napar. Aksesibilitas lahan yang tinggi di Kota Payakumbuh umumnya terletak di persimpangan jalan dengan memiliki simpang tiga ataupun simpang empat jalan. Jalan persimpangan tersebut merupakan jalan utama yang sering dilalui dan digunakan oleh masyarakat sekitar karena letak yang strategis.

Daerah dengan aksesibilitas lahan positif sedang mempunyai potensi menjadi baik untuk kedepannya, dikarenakan perkembangan Kota Payakumbuh yang pesat akan memiliki potensial perekonomian yang akan meluas. Sepanjang jalan utama Kecamatan Payakumbuh timur dan sepanjang jalan Kecamatan Payakumbuh utara dapat menghubungkan jalan antara Provinsi Sumatera barat dengan Provinsi Riau, dengan ini daerah tersebut memiliki aksesibilita lahan positif yang sedang. Aksesibiitas lahan positif kelas rendah merupakan daerah yang dominan jauh dari jalan utama seperti, memiliki jalan yang kecil, berada di perkampungan, dekat dengan sawah, dan jalan tersebut jarang dilalui untuk umum. Aksesibilitas lahan positif di Kota Payakumbuh yang letaknya di pertigaan jalan, persimpangan jalan, dan jarak terhadap CBD memiliki harga lahan yang tinggi, sedangkan aksesibilitas lahan yang sulit dijangkau, jauh dari CBD memiliki harga lahan yang rendah.

Akksesibilitas lahan negatif merupakan parameter yang dapat mengurangi harga lahan di suatu daerah. Terdapat beberapa parameter pada aksesibilitas lahan negatif pada penelitian ini yaitu jarak terhadap makan, jarak terhadap industri, dan jarak terhadap sungai. Hasil analisis nilai lahan pada aksesibilitas lahan negatif terdapat tiga kelas yaitu kelas rendah sedang ,dan tinggi. Persebaran aksesibilitas lahan negatif kelas nilai lahan rendah umumnya berada pada daerah yang aksesibilitas lahan positif yang rendah. Kelas nilai lahan rendah untuk aksesibilitas lahan negatif berada di tepi aliran sungai, aksesibilitas lahan negatif yang letaknya dekat dengan dipinggir sungai dapat

menurunkan harga lahan. Menurut Hidayati (2013) lahan yang terletak dekat dengan aksesibilitas lahan negatif merupakan lahan yang tidak menguntungkan bahkan merugikan, hal ini dikarenakan lahan yang dekat dengan sungai kemungkinan besar lahan tersebut akan terjadinya banjir pada saat musim hujan. Daerah tepian sungai batang agam di Kecamatan Payakumbuh barat memiliki nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negatif yang tinggi.

Aksesibilitas lahan negative nilai lahan sedang terdapat di tepi aliran sungai yang lebih kecil dari pada aksesibilitas lahan negatif kelas tinggi, dekat dengan industri, makam, dan peternakan. Lahan yang dekat industri seperti di labuah baru Kecamatan Payakumbuh Utara terdapat pabrik tahu akan menyebabkan pencemaran lingkungan dan kebisingan yang membuat kenyamanan di sekitarnya jadi terganggu, sehingga harga lahan di dekat industri menjadi rendah. Lahan yang dekat dengan makam juga menyebabkan harga lahan menjadi rendah, makam di Payakumbuh yang dapat di interpretasi citra terdapat di makam nasional di Kecamatan Payakumbuh barat dan makam cina di Payakumbuh selatan, hal yang menyebabkan lahan makan memiliki harga rendah karena faktor psikologi sehingga masyarakat lebih memilih lahan yang jauh dari makam. Lahan peternakan juga dapat menurunkan harga lahan di suatu daerah, seperti peternakan ayam dan sapi yang terletak di lamposi tigo nagari. Hal ini disebabkan oleh bau kotoran ternak yang berasal dari peternakan sehingga masyarakat menjadi tidak nyaman dan terganggu. Nilai lahan berdasarkan aksesibilitas lahan negatif kelas tinggi terdapat di daerah yang

aksesibilitas lahan positifnya tinggi, seperti di jalan utama Kota Payakumbuh, persimpangan jalan dan perempatan jalan, dan juga di daerah perdagangan dan jasa. Aksesibilitas lahan negatif kelas tinggi ini memiliki harga lahan yang tinggi. Dari ketiga kelas aksesibilitas lahan negatif di Kota Payakumbuh kelas nilai lahan tinggi yang mendominasi daerah, untuk kelas nilai lahan rendah memiliki luasan daerah yang kecil.

Fasilitas umum merupakan sarana perlengkapan yang penting bagi aktivitas manusais. Kelengkapan fasilitas umum dinilai berdasarkan sarana penunjang untuk kelayakan lingkungan yang kondisi dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dan berpengaruh terhadap perkembangan wilayah sekitar, semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat akan mempertinggi harga lahan di wilayah tersebut dan mempengaruhi masyarakat untuk memilih lahan tersebut sebagai sarana tempat tinggal atau lainnya (Hidayat, 2013). Fasilitas umum yang ada di Kota Payakumbuh yaitu bank pemerintah dan swasta, pasar umum seperti pasar Payakumbuh dan pasar ibuah, tempat ibadah, jaringan listrik, swalayan atau minimarket, pelayanan kesehatan seperti rumah sakit ibu sina di Kecamatan Payakumbuh barat dan rumah Andnaan WD di Payakumbuh timur.

Fasilitas umum dapat dikaitkan dengan aksesibilitas lahan positif . Daerah yang memiliki kelengkapan fasilitas umum yang tinggi akan memiliki aksesibilitas lahan positif tinggi. Hal ini dikarenakan fasilitas umum biasanya terdapat di daerah yang strategis, mudah dijangkau, dan letak nya di sepanjang

jalan utama dan jalan kolektor. Fasilitas umum yang rendah terdapat di daerah lahan non terbangun seperti lahan pertanian, aksesibilitas lahan positif yang rendah, dan jalan yang jarang di lalui oleh masyarakat. Kecamatan di Kota Payakumbuh yang memiliki fasilitas umum yang paling rendah terdapat di Kecamatan lamposi tigo nagari, fasilitas yang ada di Kecamatan Lamposi Tigo Nagari swalayan, tempat ibadah dan pelayanan kesehatan seperti puskesmas.

Faktor penentu harga lahan di Kota Payakumbuh yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum. Dari ketiga faktor tersebut tidak selalu mempengaruhi harga lahan, faktor lain yang menjadi penentu harga lahan adalah perkembangan Kota. Kota Payakumbuh yang mengalami pertumbuhan yang pesat dan kegiatan penduduknya yang beragam akan membutuhkan lahan yang cocok seperti pembangunan perumahan di lahan yang masih kosong , contohnya lahan tersebut jauh dari pusat Kota . Hal ini dikarenakan tidak terdapat lagi lahan yang tersedia untuk membangun suatu bangunan perumahan atau lainnya, sehingga dengan ketidaksediaan lahan yang semakin sedikit dan tidak sebanding dengan pembangunannya mendorong masyarakat khususnya para pengembang atau developer mencari kegiatan pembangunan di lahan yang agak jauh dari pusat Kota.

5.2. 2 Analisis Distribusi Spasial Penentu Harga Lahan

Analisis distribusi spasial penentu harga lahan di dapatkan dari kelas penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan fasilitas umum. Dari parameter tersebut dilakukan proses overlay untuk mendapatkan peta estimasi harga lahan. Peta estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh diperoleh empat kelas harga lahan yaitu kelas sangat tinggi, tinggi, sedang, dan rendah. Data harga lahan diperoleh dari webgis Bhumi atrbpn. Persebaran harga lahan sangat tinggi memiliki harga lahan Rp. 5.000.000,00 – Rp. 10.000.000,00, kelas harga lahan ini terdapat di persimpangan jalan , perempatan jalan, dekat dengan pusat perekonomian seperti pasar Payakumbuh dan pasar buah. Jalan veteran kelurahan parak rantang Kecamatan Payakumbuh barat, perempatan jalan labuah basilang Kecamatan payakumbuh barat memiliki kelas harga lahan sangat tinggi. Pengaruh dari persimpangan jalan dan jalan utama merupakan faktor yang mempengaruhi harga lahan karena memudahkan akses jalan untuk transportasi.

Jenis penggunaan lahan di kelas harga lahan sangat tinggi terdapat perdagangan dan jasa sangat dominan, jenis penggunaan lahan ini dikarenakan letak yang strategis dan berada di tepi pinggiran jalanan utama . Fasilitas umum seperti kantor pemerintah, pendidikan , dan lainnya. Kelurahan kapalo koto dibalai Kecamatan Payakumbuh utara terdapat fasilitas umum seperti kantor wali Kota Payakumbuh, kantor Catatan Sipil (Capil), pendidikan di sekitar daerah kapalo koto dibalai, terdapat persimpangan jalan Bunian yang sering dijadikan jalan alternative, dan terdapat perdagangan jasa di sekitarnya, dengan

adanya fasilitas umum yang lengkap memberikan pengaruh positif terhadap harga lahan pada daerah tersebut sehingga menjadikan lahan tersebut sangat tinggi.

Kelas harga lahan tinggi memiliki harga lahan Rp. 2.000.000,00 – Rp 5.000.000,00. Kelas harga lahan tinggi masih memiliki pengaruh dari jenis penggunaan lahan pemukiman, perdagangan dan jasa dengan kombinasi jalan lokal seperti dari sepanjang jalan parak rantang Payakumbuh Barat sampai dengan simpang ngalau, simpang napar , di daerah balai nan tuo Kecamatan Payakumbuh timur , dan persimpangan jalan daerah tanjung anau Kecamatan Payakumbuh utara. Fasilitas umum yang terdapat pada kelas harga lahan ini adalah kantor pemerintahan, pendidikan, ekonomi , dan kesehatan yang terletak di daerah tiakar hilir Kecamatan Payakumbuh timur, yang mana di daerah tersebut terdapat Kampus II UNAND, terdapat beberapa kantor pemerintahan seperti PUPR Kota Payakumbuh, BAPEDA Kota Payakumbuh, dan rumah sakit ADNAN WD. Harga lahan kelas tinggi lebih banyak terdapat di Kota Payakumbuh dari pada kelas harga lahan sangat tinggi.

Kelas harga lahan sedang memiliki harga lahan Rp. 1.000.000,00 – Rp. 2.000.000,00 meliputi daerah dengan jenis penggunaan lahan non bangunan seperti lahan pertanian, mempunyai aksesibilitas lahan yang agak minim, letaknya di perkampungan, daerah tersebut terdapat di Kecamatan Lampasi Tigo Nagari yang umumnya memiliki kelas harga lahan sedang. Kecamatan Payakumbuh utara dan Payakumbuh timur penggunaan lahan terbesar di

wilayah tersebut yaitu sawah sehingga menjadikan wilayah tersebut memiliki harga lahan yang sedang. Kecamatan Payakumbuh barat juga memiliki kelas harga lahan yang sedang dikarenakan daerah dengan kelas tersebut jauh dari jalan utama dan beberapa penggunaan lahanya non bangunan seperti kebun campuran, sawah, dan perkebunan. Fasilitas umum yang ada di kelas harga lahan ini tidak selengkap kelas harga lahan tinggi, fasilitas yang ada adalah jalan dengan lebar yang kecil, jauh dari lembaga pemerintah, dan layanan kesehatan.

Kelas harga lahan rendah memiliki harga lahan Rp. 200.000,00 – Rp. 500.000,00. Kelas harga lahan rendah merupakan kelas yang dominan di Kota Payakumbuh, hal ini dikarenakan memiliki penggunaan lahan yang dominan sawah yang terdapat di setiap Kecamatan di Kota Payakumbuh. Aksesibilitas lahan positif yang jauh dari pusat Kota, aksesibilita lahan negatif yang tinggi seperti dekat dengan aliran sungai , dekat dengan makan ataupun dekat dengan industri dan peternakan. Kelurahan timbagu dan taruko Kecamatan Payakumbuh Utara pada umumnya memiliki kelas harga lahan yang rendah, kelurahan tersebut penggunaan lahannya dominan pertanian, aksesibilitas lahan positif yang rendah, dan juga letaknya dekat dengan aliran sungai.

Dari hasil analisis harga lahan tersebut kelas harga lahan yang dominan yaitu kelas harga lahan rendah dengan luas 4945,44 ha, hal ini dikarenakan Kota Payakumbuh memiliki jenis penggunaan lahan sawah yang luas. Kelas harga lahan tinggi dan sedang tersebar ke seluruh Kecamatan di Kota Payakumbuh, dan kelas harga lahan sangat tinggi memiliki luas 48,5 ha terdapat di sekitar

persimpangan jalan sudirman labuah baru dan perempatan jalan labuah basilang, disebabkan daerah tersebut memiliki aksesibilitas lahan positif yang tinggi, penggunaan lahan perdagangan dan jasa, dan juga kantor pemerintahan, fasilitas umum yang cukup menjadikan lahan tersebut memiliki harga lahan yang tinggi.

Berikut tabel luas kelas estimasi harga lahan di Kota Payakumbuh:

Tabel 21. Luas kelas estimasi harga lahan

No	Kelas estimasi Harga lahan	Luas (Ha)
1	Rendah	4.495,44
2	Sedang	1930,3
3	Tinggi	580,6
4	Sangat Tinggi	48,5

(Sumber : Analisis peneliti, 2023)

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan berdasarkan rumusan yang telah dipaparkan sebelumnya, adapun kesimpulan yang dapat ditarik sebagai berikut :

1. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan kelengkapan fasilitas umum. Faktor yang paling mempengaruhi harga lahan di Kota Payakumbuh yaitu aksesibilitas lahan positif dan penggunaan lahan, untuk aksesibilitas lahan positif yang paling berpengaruh jarak terhadap pusat Kota, sedangkan penggunaan lahan yang paling berpengaruh jenis penggunaan lahan perdagangan dan jasa.
2. Dari hasil penelitian didapatkan empat kelas estimasi harga lahan yaitu kelas harga lahan rendah, sedang, tinggi dan sangat tinggi. Kelas harga lahan rendah memiliki luas yang banyak dari ke empat kelas tersebut daerah untuk kelas ini jauh dari pusat Kota seperti di Kecamatan Payakumbuh selatan, kelas harga lahan sangat tinggi hanya memiliki luasan terkecil, daerah untuk kelas sangat tinggi berada di pusat Kota di antara berbatasan Kecamatan Payakumbuh barat, timur dan utara.

6.2 Saran

Saran yang diharapkan untuk penelitian selanjutnya yaitu :

1. Penentuan lokasi wilayah kajian yang digunakan sebaiknya tidaklah terlalu luas.
2. Parameter penentuan estimasi harga lahan dikutip sebaiknya bersumber pada data dari jurnal maupun buku 10 tahun terakhir.
3. Data citra satelit yang digunakan sebaiknya tidak banyak tertutup oleh awan, agar informasi yang didapatkan sesuai dengan keadaan sebenarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Astrini, D. (2009). *Analisis Faktor-Faktor Lingkungan yang Mempengaruhi Harga Lahan Pemukiman (Studi Kasus Kecamatan Bogor Utara dan Bogor Selatan, Kota Bogor)*. [Skripsi]. Jurusan Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan. Fakultas Ekonomi dan Manajemen. Institut Pertanian Bogor.
- Arsyad, S. (2006). *Konservasi Tanah dan Air*. Institut Pertanian Bogor.
- Arorof, S. (1989). *geographic Indormation: A Management Prespective*. WDL Publication
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Payakumbuh . 2021. *Payakumbuh dalam angka*. Katalog BPS:1102001. 1376.
- Budiharji, Eko, Prof. Ir. M.Sc. (2005). *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung : PT. Alumni
- Djollong, A. F. (2014). *Tehnik Pelaksanaan Penelitian Kuantitaif*. Istiqra: Jurnal Pendidikan dan Pemikiran Islam, 2(1).
- Eckert, K.K., et.al . (1990). *Property Appraisal and Assesment Administration*. The International Association Of Assessing Officers. Chicago.
- Erwanto, Zulkifly Alamsyah dan Emilia. (2013). *Analisis Nilai Jual Tanah Untuk Perumahan di Kabupaten Tebo*. Jurnal. Program Magister Ilmu Ekonomi. Fakultas Ekonomi. Universitas Jambi.
- Fahira, F. (2010). *Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*. SMARTEK, 8(4).
- Fitriyanto, B. R. (2018). *Pengaruh Dinamika Lahan Urban Terhadap Sebaran Kekritian Daerah Resapan Pada Daerah Aliran Sungai Yang Bermuara DI Teluk Jakart*. Universitas Diponegoro.
- Febriati, F. (2017). *Pemetaan Nilai Lahan di Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi*. Jurnal Buana, 1(1), 43-43.
- Ghana, A. K., & Navastara, A. M. (2012). *Pengaruh Pengembangan Pemukiman Terhadap Harga Lahan di Surabaya Barat*. Jurnal Teknik Pomits, 1-8.
- Grimes, Arthur dan Yun Liang. (2008). *Spatial Determinants of Land Prices : does Auckland's Metropoilitan Urban Limit Have an Effect*. Journal of Springer : Appl. Spatial Analysis (2009) 2:23-45I.
- Gifari, R. M., & Sigit, A. A. (2019). *Analisis Harga Lahan di Kota Sintang dengan Pemanfaatan Citra Pleiades* (Doctoral dissertation. Universitas Muhammadiyah Surakarta).